

C  
GE



## 5B PARIS

Société civile immobilière

Au capital de 1 000 euros

Siège social : ZAC de Pulnoy Essey, 3 Allée du Pré Ory

54425 PULNOY

887 952 539 RCS NANCY

## STATUTS

Mis à jour en date du 1er novembre 2025 suite à un transfert du siège social

JGW/CGE/

L'AN DEUX MILLE VINGT,  
LE CINQ AOÛT

A SAINT-NICOLAS-DE-PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Guillaume WEBER, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée " CHONE et ASSOCIES ", titulaire d'un Office Notarial à SAINT NICOLAS DE PORT (Meurthe-et-Moselle), 16, Place Jean Jaurès,

A reçu le présent acte contenant :

### STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

#### A LA REQUETE DE :

1) Monsieur Pierre-Emmanuel **BACH**, ingénieur commercial, et Madame Pascale Laure **SEGURA**, Médecin, son épouse, demeurant ensemble à NANCY (54000) 74 rue Félix Faure.

Monsieur est né à ALGER (ALGERIE) le 11 novembre 1967,

Madame est née à VALENCE (26000) le 3 mars 1967.

Mariés à la mairie de SAINT-MAX (54130) le 19 novembre 1994 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Gérard KRAUSE, notaire à FAULX (54760), le 23 septembre 1994.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité Française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

2) Monsieur Anatole Jean Armand **BACH**, étudiant, demeurant à NANCY (54000) 74 rue Félix Faure.

Né à NANCY (54000) le 1er octobre 1996.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**3) Mademoiselle Thais Bertille Rose BACH**, étudiante, demeurant à NANCY (54000) 74 rue Félix Faure.

Née à PARIS (75000) le 20 novembre 2000.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**4) Monsieur Hippolyte BACH**, étudiant, demeurant à NANCY (54000) 74 rue Félix Faure.

Né à NANCY (54000) le 8 octobre 2002.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après désignés ensemble sous le terme « Associés Occupants »

**5) La Société dénommée LUMIGEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 678568,00 €, dont le siège est à PARIS (75006), 8 RUE SAINT-JEAN-BAPTISTE DE LA SALLE, identifiée au SIREN sous le numéro 479602302 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ci-après désignée individuellement sous le terme « Associé Financier »

Associés Occupants et Associé Financier étant désignés  
sous le terme « Associés »

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Pierre-Emmanuel BACH et Madame Pascale SEGURA, son épouse, sont non présents mais représentés par Monsieur Christophe GERARDIN, Clerc de Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) en vertu d'une procuration ci-**annexée**.

- Monsieur Anatole BACH est non présent mais représenté par Monsieur Christophe GERARDIN, Clerc de Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) en vertu d'une procuration ci-**annexée**.

- Mademoiselle Thais BACH est non présente mais représentée par Monsieur Christophe GERARDIN, Clerc de Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) en vertu d'une procuration ci-**annexée**.

- Monsieur Hippolyte BACH mineur non émancipé est représenté aux présentes par Monsieur Pierre-Emmanuel **BACH** et Madame Pascale **BACH**, ses père et mère et administrateurs légaux, non présents mais représentée par Monsieur Christophe **GERARDIN**, Clerc de Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) en vertu d'une procuration ci-**annexée**.

- La Société dénommée LUMIGEST est représentée à l'acte par Monsieur Pierre-Emmanuel **BACH** en sa qualité de gérant associé, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts, non présent mais représenté par Monsieur Christophe GERARDIN, Clerc de Notaire à SAINT NICOLAS DE PORT (54210) en vertu d'une procuration ci-**annexée**.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant les associés :**

- Cartes nationales d'identité ou passeports.
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est **annexé**.

### **EXPOSE PREALABLE**

Les Associés Occupants souhaitent réaliser un investissement locatif dont ils pourraient avoir par ailleurs la jouissance partielle (ci-après désigné sous le terme « Bien »).

Toutefois le montant de l'acquisition envisagée ne peut être supportée par les seuls Associés Occupants, qui pour assurer le financement de celle-ci, se sont rapprochés de l'Associé Financier en vue de solliciter son concours économique.

L'Associé Financier, qui dispose d'actifs monétaires dont le placement est difficile en raison des conditions de marché a consenti à apporter son concours pour permettre la réalisation de l'acquisition, sous réserve de percevoir une rémunération attrayante.

Ainsi les Parties ont convenu d'organiser la détention du Bien et leurs rapports juridiques et économiques par le biais d'une Société Civile Immobilière dont les statuts sont l'objet des présentes conventions.

Il est ici précisé que les présents statuts sont adoptés en considération des objectifs suivants :

(i) Assurer aux Associés Occupants la totale maîtrise et la jouissance du Bien acquis par la Société, sous la seule contrepartie de la prise en charge par ces derniers de l'ensemble des coûts et responsabilités directs ou indirects liés à ce Bien. L'Associé Financier n'apportant qu'un concours économique, il est convenu et accepté par ce dernier qu'il ne soit pas associé à la gestion du Bien ni être inquiété à ce titre.

(ii) L'Associé Financier ne souhaite pas être intéressé à la gestion ou à la détention du Bien. L'élément impulsif de son consentement aux présentes étant de permettre l'acquisition du Bien par la Société au moyen de son concours financier et la jouissance de celui-ci par les Associés Occupants, la rédaction du pacte statutaire aura été convenue en considération des trois objectifs suivants :

- a. Assurer à l'Associé Financier une garantie quant au recouvrement du concours financier qu'il a consenti.
- b. Exonérer et désintéresser l'Associé Financier de toutes considérations financières liées au Bien
- c. Permettre aux Associés Occupants d'avoir une libre jouissance du Bien.

(iii) Dans l'éventualité où les Associés Occupants viendrait à ne plus avoir la jouissance du Bien, à céder celui-ci ou sa participation au capital de la Société,

l'Associé Financier devra se voir assurer le remboursement de son concours ou à défaut toutes les sécurités juridiques quant à son recouvrement ultérieur.

Ceci exposé, les Parties conviennent de passer aux conventions objet des présentes.

## **PLAN DE L'ACTE**

### **PREMIERE PARTIE**

#### **STATUTS**

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Titre I -   | Caractéristiques      |
| Titre II -  | Capital social        |
| Titre III - | Parts sociales        |
| Titre IV -  | Administration        |
| Titre V -   | Comptes sociaux       |
| Titre VI -  | Dispositions diverses |

### **DEUXIEME PARTIE**

#### **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

## **PREMIERE PARTIE - STATUTS**

### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL**

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

#### **ARTICLE 2 . OBJET**

La société a pour objet :

- la propriété et la gestion de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire ;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de

l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;

- la mise à disposition à titre gratuit aux associés occupants des immeubles sociaux ; la jouissance au profit d'un associé, le droit d'usage et d'habitation de l'un des biens détenus par la société, mais uniquement en contrepartie du versement par l'occupant des charges usufruituaires attachées à l'immeuble
- à titre exceptionnel la vente des immeubles sociaux ;
- et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

### **ARTICLE 3 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est : **5B Paris.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

### **ARTICLE 4 . SIEGE**

Le siège social est fixé à : **ZAC de Pulnoy Essey, 3 Allée du Pré Ory – 54425 PULNOY.**

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

### **ARTICLE 5 . DUREE**

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.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 . APPORTS**

#### **Apport en numéraire**

- **Monsieur Pierre-Emmanuel BACH et Madame Pascale SEGURA**, son épouse, apportent la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement.

Cette somme proviendra de fonds personnels à Monsieur Pierre-Emmanuel BACH pour 100,00 € et de fonds personnels à Madame Pascale SEGURA, épouse BACH pour 100,00 €

- **Monsieur Anatole BACH** apporte la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement.

- **Monsieur Hippolyte BACH** apporte la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement.

- **Mademoiselle Thais BACH** apporte la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement.

- **la société LUMIGEST** apporte la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement.

### **Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

#### **Apports en numéraire.**

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

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

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

#### **Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

### **Total des apports**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1.000,00 eur).

### **ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL**

**Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR).**

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Pierre-Emmanuel BACH : à concurrence de 100 parts, portant les numéros 1 à 100, en rémunération de son apport en numéraire.

- Madame Pascale SEGURA, épouse BACH : à concurrence de 100 parts, portant les numéros 101 à 200, en rémunération de son apport en numéraire.

- Monsieur Anatole BACH à : concurrence de 200 parts, portant les numéros 201 à 400, en rémunération de son apport en numéraire.

- Monsieur Hippolyte BACH : à concurrence de 200 parts, portant les numéros 401 à 600, en rémunération de son apport en numéraire.

- Mademoiselle Thais BACH : à concurrence de 200 parts, portant les numéros 601 à 800, en rémunération de son apport en numéraire.

- la société LUMIGEST : à concurrence de 200 parts, portant les numéros 801 à 1000, en rémunération de son apport en numéraire.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1000 parts.

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

## **ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL**

### **Modalités**

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

### **Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

### **Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

### **ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, 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.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur le bien.

### **TITRE III . PARTS SOCIALES**



## **ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

### **Cas général**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quotepart des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

### **Minorité**

A titre dérogatoire et temporaire dans la perspective de présence au capital d'associés mineurs :

Vu la responsabilité indéfinie et conjointe des associés d'une société civile en cas de carence de celle-ci,

A défaut de l'obtention par le gérant des créanciers d'une renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs, les associés majeurs seront redevables à l'égard de l'associé mineur d'une indemnité égale au montant du passif social dont le règlement lui sera réclamé. Cette indemnité incombera à chaque associé majeur en proportion de sa part dans le capital social. Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, l'associé donateur ci sera seul tenu au versement de l'indemnité dont il s'agit.

Cette contribution inégalitaire au passif s'éteindra dès la majorité de l'associé mineur. L'extinction s'appliquera à l'obligation de couverture, l'obligation de règlement demeurant pour toute créance née ou devenue exigible avant la majorité de l'associé.

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.

### **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 unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

### **Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la société, aux fusions et scissions, à la dissolution de la société, ou encore à l'augmentation des engagements des associés pour lesquelles le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délais que les autres porteurs de parts à toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et il bénéficiera du même droit d'information ; le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative

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

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

### **Parts de préférence**

De convention expresse entre les parties les parts sociales sont réparties entre deux groupes de parts, parts d'occupation et parts de finance :

- Dès lors qu'un immeuble social est occupé par un associé possédant au moins 20 % du capital de la société : ses parts seront qualifiées de Parts d'Occupation.
- Toutes les autres parts sont qualifiées de Parts de Finance.

Les spécificités attachées à ces parts ne trouveront à s'appliquer que pour autant qu'elles seront détenues par un Associé Fondateur pour les Parts d'Occupation.

A défaut de cette détention, ces parts perdront leurs spécificités pour déroger en parts de finance.

Nonobstant toutes spécificités qui seraient ci-après détaillées, les parts de préférence se verront attacher les droits et obligations ci-après détaillés :

#### **Parts d'Occupation**

- Les parts d'Occupation dès lors qu'elles représentent 20 % du capital social permettent à leur détenteur d'avoir la libre jouissance du Bien sans autre contrepartie que la prise en charge des coûts liés à la détention ou la jouissance du bien, et sans que cette liste ne soit exhaustive :

- a. Coûts relatifs à la jouissance du Bien et notamment les abonnements, consommations de fluides et consommations diverses et charges diverses.
- b. Coûts relatifs à l'entretien courant du bien

- c. Coûts des réparations quelle que soit leur nature
- d. Coûts relatifs à l'assurance du Bien
- e. Coûts relatifs à la fiscalité liée à la détention du bien dont la taxe foncière et ses accessoires.

L'ensemble des dépenses exposées à ce titre constituera une charge personnelle et ne saura donc être inscrit au crédit d'un compte courant d'associé ouvert au nom des titulaires des Parts de Contrôle à l'exception des coûts qui seraient relatifs aux grosses dépenses au sens de l'article 606 du code civil.

- En contrepartie de quoi les Parts d'Occupation :
  - 1) seront privées du droit de vote pour les assemblées générales relatives :
    - à l'agrément des nouveaux associés
    - à la désignation ou la révocation de la gérance
    - aux augmentations ou réduction de capital

2) verront leur vocation aux bénéfices décroître par année d'occupation dans la proportion de moins trois pourcent (- 3%) par an.

Exemple chiffré en prenant un bénéfice constant chaque année de 1000 € et dans l'hypothèse où tous les associés personnes physiques sont titulaires de parts d'occupation :

| Bénéfice réalisé      | Droit à dividendes du titulaire des parts d'occupation | Droit à dividendes des titulaires de parts de finance |
|-----------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1000 €<br>(année n)   | 200,00 €                                               | 800,00 €                                              |
| 1000 €<br>(année n+1) | 194,00 €                                               | 806,00 €                                              |
| 1000 €<br>(année n+2) | 188,18 €                                               | 811,82 €                                              |
| 1000 €<br>(année n+3) | 182,53 €                                               | 817,47 €                                              |

La privation du droit de vote visée ci-dessus au point 1) et le malus dans l'attribution des bénéfices visé ci-dessus au point 2) disparaîtront dès lors que l'occupation cessera, les Parts d'Occupation dégénérant alors en parts de finance.

Lorsque les Parts d'Occupation sont détenues par des Associés Fondateurs mariés sous le régime de la communauté, la faculté de libre jouissance est réputée s'exercer conjointement.

Ces dérogations mises à part, les Parts d'Occupation obéissent au régime général des parts sociales.

### **Parts de Finance**

- Les Parts de Finance permettent à leur titulaire détenant un compte courant d'associé créateur de plus de 50.000,00 € lors de l'assemblée générale concernée de disposer d'un droit de vote exclusif pour les décisions relatives :
  - à l'agrément des nouveaux associés
  - à la désignation ou la révocation de la gérance
  - aux augmentations ou réduction de capital
- Les Parts de Finance verront leur vocation aux bénéfices augmenter mécaniquement en fonction de la diminution corrélative du droit aux bénéfices des associés occupants.

- Les Parts de Finance seront déchargées de toute contribution au passif social portant sur les charges immobilières assumées par les titulaires des parts d'occupation.

Ces dérogations mises à part, les Parts de Finance obéissent au régime général des parts sociales.

#### **ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

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

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

**Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable des associés pris en assemblée générale extraordinaire à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées avec aval obligatoire des associés possédant un compte courant d'associés d'un montant supérieur à 50 000,00 €.**

##### **Procédure d'agrément**

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, 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 mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un 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.

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

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.

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 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.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution

de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

### **Retrait d'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. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au 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 mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retenant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retenant était sous le coup d'un mandat de protection future.

### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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.

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 mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq 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.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un 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 DECES**

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

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

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les 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 non déjà associés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

### **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

#### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée.

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

**Le ou les gérants ne sont révocables que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés, prise à l'unanimité le gérant associé participant au vote.**

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les Tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil.

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 six 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.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

## **ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

### **Pouvoirs**

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

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans son objet social.

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

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

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social, y compris celui de vendre le ou les immeubles sociaux.

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

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

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

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses cogérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, donné en assemblée générale extraordinaire, à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées avec aval obligatoire des associés possédant un compte courant d'associés d'un montant supérieur à 50 000,00 €.

A savoir :

- L'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,
- Tous emprunts supérieurs à 10.000 euros ;
- Tout prêt quelconque consentis à des tiers,
- Tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions.
- Tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles, tous baux d'immeubles, soit comment preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- Toutes acquisitions de matériels supérieur à 10.000,00 €,
- Toutes prises de participation sous quelques forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou çà constituer.
- Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

### **3 – Délégation de pouvoirs :**

Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à un tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions visées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus.

### **4 – Signature sociale :**

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

### **En présence d'associés mineurs :**

Le gérant se porte fort à l'égard de l'associé mineur d'obtenir de tout créancier chirographaire ou bénéficiant d'un éventuel nantissement des parts sociales de la société, ou de toute autre garantie hypothécaire sur un ou plusieurs immeubles appartenant à la société, objet des présentes, leur renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs.

### **Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent 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.

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

### **ARTICLE TROISIEME - REMUNERATION**



La gérance a droit au remboursement des frais exposés pour l'accomplissement de ses fonctions.

Par ailleurs, la gérance pourra recevoir une rémunération fixée au préalable, dont le montant et les modalités seront fixés par décision ordinaire des associés. Elle sera portée au compte des frais généraux.

#### **ARTICLE QUATRIEME - RESPONSABILITE**

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et 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 CINQUIEME - COMMISSAIRE-VERIFICATEUR**

La collectivité des associés peut désigner chaque année, par une décision ordinaire, un commissaire vérificateur, toujours rééligible.

Ce commissaire a pour mandat de vérifier tous les comptes de la société et peut, à cet effet, à toutes époques de l'année, opérer les vérifications ou contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit pour chaque exercice social, un rapport dans lequel il rend compte à la collectivité des associés de l'exécution de son mandat.

Le commissaire a droit à une rémunération dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

### **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

#### **ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

#### **ARTICLE 16 . CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

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

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

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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

#### **ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

#### **ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

#### **ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

#### **ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX**

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

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

#### **ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées, avec aval obligatoire des associés possédant un compte courant d'associés d'un montant supérieur à 50 000,00 €.

## **ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Les décisions de nature extraordinaires, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts, sont prises à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées, avec aval obligatoire des associés possédant un compte courant d'associés d'un montant supérieur à 50 000,00 €.

Toutefois le changement de la Nationalités de la Société, la cession des totalités de ses actifs, et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les membres de la Société.

## **ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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

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

## **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

### **ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

### **ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable général.

#### **Les bénéfices :**

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, par les produits nets de l'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 le cas échéant 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 toute ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau. En outre, ils peuvent décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

#### **Les pertes :**

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

En cas de démembrement de la propriété des titres sociaux, il est opéré une distinction entre le résultat courant et le résultat exceptionnel.

1) Le résultat courant correspond au bénéfice net de la société diminué des bénéfices ou augmentés des pertes exceptionnelles.

Le produit des cessions de valeurs mobilières de placement constitue une composante du résultat courant.

En aucun cas, le résultat courant distribuable ne pourra excéder le résultat net de la société.

2) Le résultat exceptionnel est constitué par les plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisés intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tout frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

En aucun cas, le résultat exceptionnel distribuable ne pourra excéder le résultat net de la société.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau issu desdits résultats précédents.

Ils peuvent pareillement porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent enfin affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel reste à la disposition des usufruitier qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux, soit l'affecter en tout ou en partie à tout fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Les usufruitiers peuvent seuls décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, sous réserve cependant du droit des nus propriétaires de reporter leur droit.

Pour ces deux distributions, les usufruitiers recevront les capitaux dus au titre du résultat exceptionnel sous forme de numéraire dans les conditions de l'article 587 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 601 du Code civil, les usufruitiers qui reçoivent le capital sont dispensés de fournir caution.

En outre, par dérogation aux dispositions de l'article 602 du Code civil, les usufruitiers sont dispensés de faire emploi des sommes comprises dans son usufruit.

Par application du droit commun de l'article 587 du Code civil les usufruitiers exercent leurs droits sous forme d'un quasi-usufruit.

Par conséquent, les usufruitiers pourront utiliser le capital reçu comme s'ils en étaient seuls et pleins propriétaires.

Les usufruitiers sont néanmoins tenu d'une obligation de restitution au bénéfice des nus propriétaires dans le cas de son renoncement à l'usufruit et leurs héritiers sont tenus d'une obligation équivalente dans le cas d'extinction de l'usufruit à raison de leur décès.

Les nus propriétaires ne pourront exiger ni caution, ni emploi des sommes ainsi versées.

En revanche, lesdits nus propriétaires seront créanciers d'une obligation de restitution à l'encontre des usufruitiers et égale au montant du résultat versé.

Cette créance sera exigible dès l'extinction de l'usufruit.

Il est expressément convenu entre les parties que la créance des nus propriétaires sera indexée sur l'indice OAT 10 ans ou de l'indice qui viendrait s'y substituer, pour sa valeur au jour de l'exigibilité de cette créance, laquelle créance ne pourra pas être inférieure au montant du résultat perçu par les usufruitiers.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il est effectué une ventilation des pertes globales entre celles résultant du résultat courant et celles résultant du résultat exceptionnel.

Les pertes générées par le résultat courant ou exceptionnel s'imputent prioritairement sur le résultat de l'autre nature généré au titre du même exercice social.

Après imputation des pertes résultant du résultat courant ou exceptionnel sur le résultat de l'autre nature, les pertes globales s'il en existe seront imputées sur le résultat et les réserves selon que la perte globale aura été générée par le résultat courant ou le résultat exceptionnel.

Si la perte globale résulte à la fois du résultat courant et du résultat exceptionnel, elle sera imputée proportionnellement sur les bénéfices et les réserves y afférentes.

Si la perte globale résulte de l'insuffisance de compensation du résultat courant ou du résultat exceptionnel par l'autre résultat, le nu-propriétaire ou l'usufruitier selon le résultat qui se trouvera bénéficiaire n'aura aucun recours contre l'autre.

#### **Plus-value de cession :**

En tout état de cause, sur le résultat net, il sera prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un dividende spécial au moins égal à l'impôt sur la plus-value dû par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, ce dividende spécial est distribué au nu-propriétaire et à l'usufruitier, proportionnellement à l'impôt dû par chacun d'eux, ou à l'autre, s'il est seul redevable de l'impôt.

Si le résultat net ne permet pas le paiement du dividende spécial, il est prélevé sur les réserves disponibles la somme nécessaire à ce paiement. Si les réserves disponibles ne suffisent pas à ce paiement, sur le dividende de l'exercice suivant sera imputée la somme qui n'a pu être payée et ainsi de suite d'exercice en exercice.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

#### **Résultat fiscal :**

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 le prélèvement libératoire. 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'impositions des différents associés par référence à leur droit dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

**Plus-value de cession :**

En tout état de cause, sur le résultat net, il sera prélevé la somme nécessaire pour distribuer aux associés un dividende spécial au moins égal à l'impôt sur la plus-value dû par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, ce dividende spécial est distribué au nu-propriétaire et à l'usufruitier, proportionnellement à l'impôt dû par chacun d'eux, ou à l'autre, s'il est seul redevable de l'impôt.

Si le résultat net ne permet pas le paiement du dividende spécial, il est prélevé sur les réserves disponibles la somme nécessaire à ce paiement. Si les réserves disponibles ne suffisent pas à ce paiement, sur le dividende de l'exercice suivant sera imputée la somme qui n'a pu être payée et ainsi de suite d'exercice en exercice.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

**Résultat fiscal :**

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 le prélèvement libératoire. 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'impositions des différents associés par référence à leur droit dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

**TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

**ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS**

**Compte courant. Fonctionnement**

La société pourra ouvrir dans ses livres à chaque associé, un compte courant d'associé où figureront toutes les opérations financières civiles ou commerciales qui interviendront entre les deux parties : remises volontaires de fonds par l'associé, paiement des dividendes versés par la société, intérêts versés trimestriellement par la société au titre du solde créditeur du compte courant, remboursements éventuels à l'associé des sommes portées au crédit du compte, etc., paiement des frais relatifs à la tenue du compte ; le tout dans les limites des présentes dispositions.

En conséquence, tous les versements ou retraits de sommes qui pourront être effectués directement ou indirectement par l'une des parties ou pour le compte de l'une des parties à l'autre seront inscrits au compte courant et auront le caractère de remise en compte courant avec tous les effets juridiques et fiscaux attachés auxdites remises.

### **Interdiction d'un solde débiteur**

Le compte courant de l'associé ne pourra en aucun cas présenter un solde débiteur.

### **Conditions du compte courant d'associé**

Les conditions du compte courant d'associé seront les suivantes :

a) Les **soldes créditeurs des associés occupants ne seront pas productifs d'intérêts. Les soldes créditeurs de l'associé financier seront quant à eux productifs d'intérêts au taux de EURIBOR TROIS MOIS+2% l'an.**

Les intérêts échus seront exigibles et comptabilisés au crédit du compte chaque fin de trimestre civil.

b) Ils seront capitalisés selon les règles du commerce.

Le solde définitif sera arrêté lorsque toutes opérations en cours et tous les engagements pris par l'associé auront pu être comptabilisés au compte courant.

b) Le compte courant d'associé sera, par ailleurs débité de tous les frais et débours de la société afférents au compte : frais de tenue de compte, affranchissement de lettres, etc.

d) Tout retrait de fonds est subordonné à un préavis de trente (30) jours adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout retrait de fonds supérieur à CENT MILLE euros (100.000,00 €) est subordonné à un préavis minimum de deux (2) mois notifié à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Le retrait total du solde créditeur du compte courant ne pourra être effectué qu'après un préavis de deux (2) mois adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de vente de ses parts sociales, l'associé pourra demander le remboursement du solde de son compte courant, quelle que soit la situation financière de la société.

e) Le compte courant de l'Associé Financier sera bloqué tant que les Associés Fondateurs seront présents ensemble au capital de la Société.

f) Le blocage ci-dessus stipulé prendra fin au premier des événements suivants :

- \* mutation de Parts de Contrôle
- \* séparation de corps ou divorce devenu définitif des Associés Fondateurs
- \* vente du Bien volontaire ou par voie d'adjudication ou expropriation
- \* mise en procédure collective de la Société

À compter de l'un de ces événements, aucune remise ne pourra plus être effectuée par l'associé et le solde créditeur que le compte courant pourra présenter en faveur de l'Associé Financier deviendra exigible en capital et intérêts deux (2) jours après la date d'envoi de ladite lettre.

g) Toute somme versée par l'Associé Financier au profit de la Société en vue de l'Acquisition d'un Bien immobilier fera l'objet d'une convention établissant promesse d'emploi des fonds, la Société s'engageant à déclarer l'origine des deniers dans son acte d'acquisition et d'obtenir quittance du prix pour qu'inscription d'un Privilège de Prêteur de Deniers sur le Bien acquis puisse être réalisée au profit de l'Associé Financier en garantie de son engagement.

### **ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

#### **ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire 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, l'application d'un mandat de protection future, 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 mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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 29 . 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 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

#### **ARTICLE 31 . CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.



### **ARTICLE 32 . LOI NOUVELLE**

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

## **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

### **IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de PARIS par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

### **NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

**Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Pierre-Emmanuel BACH et Madame Pascale Laure SEGURA, épouse BACH.**

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. 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 clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

### **ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ETAT**

#### **Actes accomplis avant la signature des statuts**

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

#### **Actes accomplis après la signature des statuts**

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

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

#### **Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

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

### **MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Pierre-Emmanuel BACH et Madame Pascale Laure SEGURA, épouse BACH, pour accomplir les actes suivants :

- Ouvrir tous comptes bancaires au nom de la société dans tout établissement bancaire ou financier.
- Réaliser tous actes et engagements jugés urgents dans l'intérêt social et nécessaires au démarrage de l'activité de la société.
- Acquérir les lots 12 (appartement) et 60 (WC) dans un immeuble en copropriété sis à PARIS (75012), 174 Rue de Charenton, cadastré section CW n°144, moyennant le prix de 375 000 € comprenant des meubles pour 5 007 €.
- Emprunter le cas échéant auprès de tout organisme bancaire la somme nécessaire aux fins de financer ladite acquisition, et les frais, et consentir toutes garanties qui s'avéreraient nécessaires
- Exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer, et généralement, faire le nécessaire.
- Déclarer en tant que de besoin pour le cas où la société ne serait pas immatriculée au RCS dans les SIX (6) MOIS des présentes, que tous les actes ci-dessus énumérés seraient réputés faits par chaque associé indivisément à titre personnel dans la proportion de ses droits dans le capital social de la société.
- Effectuer toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

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

### **PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2020.

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

### **REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

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

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

### **OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

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

### **DECLARATION ANNUELLE**

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

### **INFORMATION SUR L'IFI**

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile au siège social de la société.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.