

54057101  
528/855/  
Compte n° 382181

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE DIX NEUF DÉCEMBRE**

**A PARIS (huitième arrondissement), en l'Office Notarial,**

**Maître Jean-François SAGAUT, Notaire associé de la société  
« THIBIERGE NOTAIRES », Société par actions simplifiée, titulaire d'un  
Office notarial, dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement), 9,  
rue d'Astorg, identifié sous le numéro CRPCEN 75112,**

**A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE  
IMMOBILIERE avec APPORT IMMOBILIER à la requête des parties ci-  
après identifiées.**

### **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1°)** Monsieur Cyril Olivier Pierre Marie **BORGOMANO**, Banquier, époux de Madame Teresa Kathleen **ANGLIN**, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 19 rue Pierret.

Né à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 14 août 1974.

Marié à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 10 avril 2010 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS, le 30 mars 2010.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2°)** Madame Teresa Kathleen **ANGLIN**, chef d'entreprise, épouse de Monsieur Cyril Olivier Pierre Marie **BORGOMANO**, demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 19 rue Pierret.

Née à TORONTO (CANADA) le 19 février 1978.

Mariée à la mairie de NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 10 avril 2010 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS, le 30 mars 2010.

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

De nationalité canadienne.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

## **2. PRESENCE – REPRESENTATION**

- Monsieur Cyril BORGOMANO est présent à l'acte.
- Madame Teresa ANGLIN, est présente à l'acte.

## **3. CAPACITE**

### **3.1. DECLARATIONS DES PARTIES**

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.

### **3.2. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant Monsieur Cyril BORGOMANO**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant Madame Teresa ANGLIN**

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

## **4. EXPOSE**

Les parties sont convenues de constituer une société civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

De plus, les parties déclarent que la constitution de la présente société est notamment poursuivie par un objectif de détention organisée de leur patrimoine, en vue de transmissions futures à leurs descendants, tout en évitant la

soumission au régime légal de l'indivision prévu aux articles 815 et suivants du Code civil.

**Ceci exposé**, il est passé à l'établissement des statuts de la société et à la constatation des apports.

## **5. STATUTS DE LA SOCIETE**

### **TITRE 1<sup>er</sup>** **CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ**

#### **Article 1 : Forme**

Il est formé, par les présentes, entre les titulaires des parts ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une **Société civile**, régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code Civil et par les textes d'application subséquents ainsi que par les présents statuts.

#### **Article 2 : Objet**

La société a pour objet **la propriété, la gestion et l'administration d'un patrimoine immobilier, pour son propre compte** et notamment :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention de la propriété, de la nue-propriété, de l'usufruit ou autrement, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers (ou de parts ou droits sociaux de sociétés à prépondérance immobilière ou non), ainsi que de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits mobiliers ou immobiliers en question, à titre exceptionnel la vente de ces mêmes biens ;
- La mise à disposition gratuite ou onéreuse des biens immobiliers au profit des associés, et/ou de leurs descendants et/ou de leurs ascendants ;
- Et ce, soit au moyen de capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre d'accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement.

Et plus généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement et/ou qu'elles permettent la libération du capital social (notamment la société est autorisée à donner sa caution hypothécaire aux emprunts dont l'objet est le financement de la souscription du capital social ou du prix d'acquisition des parts par les associés), et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

#### **Article 3 : Dénomination**

La Société est dénommée : « **19 PIERRET** ».

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins des mots « Société civile » suivis de l'indication du capital social. En outre, elle doit indiquer en tête de tous documents et notamment toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre

principal au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

#### **Article 4 : Siège social**

Le siège social est fixé à **NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 19 rue Pierret**.  
Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même Département, par simple décision de la gérance qui [dans ce cas] est autorisée à modifier les statuts en conséquence ; et partout ailleurs sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

#### **Article 5 : Durée**

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**, à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La durée de la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf années.

Un an, au moins, avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander à Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est fixé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

### **TITRE II** **CAPITAL SOCIAL**

#### **Article 6 : Apports**

Les associés en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit, font les apports en numéraire suivants, à titre pure et simple, savoir :

Monsieur Cyril BORGOMANO et Madame Teresa ANGLIN épouse BORGOMANO déclarent apporter ensemble en nature à la société le bien immobilier, lequel constitue un bien commun au sens de leur régime matrimonial, dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Dans un ensemble immobilier situé à NEUILLY-SUR-SEINE (HAUTS-DE-SEINE) 92200 5 à 23 rue Pierret.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AJ	170	17 AV DE MADRID	00 ha 48 a 01 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**(Annexe n°1 : Extrait de plan cadastral)**

**DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE**

**Lot numéro dix mille trente-cinq (10035)**

Au deuxième sous-sol du bâtiment D, GARAGE numéro 62, un emplacement simple pour voiture automobile.

Et les quarante-quatre /cent mille dix-huitièmes (44 /100018 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro dix mille trente-six (10036)**

Au deuxième sous-sol du bâtiment D, garage n° 61, un emplacement simple pour voiture automobile.

Et les deux /cent mille dix-huitièmes (2 /100018 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt mille soixante-quatre (20064)**

Au premier sous-sol du bâtiment D, une CAVE numéro 18 à partir du sas situé à droite en sortant des ascenseurs du bâtiment B.

Et les deux /cent mille dix-huitièmes (2 /100018 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-dix mille sept (70007)**

Au quatrième étage, bâtiment B, porte à deux vantaux située face et à gauche en sortant des ascenseurs, un APPARTEMENT numéro 3 de trois pièces, comprenant : - entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains avec WC, salle d'eau, WC indépendant, dégagements, placards, balcon.

Et les mille cinquante-cinq /cent mille dix-huitièmes (1055 /100018 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FREIJI-VIALLE notaire à PARIS le 1er octobre 2014 publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03) le 29 octobre 2014, volume 2014P, numéro 4690.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 1er décembre 2014 et publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 4 décembre 2014 volume 2014P numéro 5193.

Un acte rectificatif a été établi par le notaire le 16 mai 2019 et publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 17 juin 2019 volume 2019P numéro 3357.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PRUD'HOMOZ, notaire à PARIS le 31 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03) le 6 août 2019, volume 2019P, numéro 4723.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DESJARDINS, notaire à QUEVAUVILLERS le 5 février 2025, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03) le 11 mars 2025, volume 2025P, numéro 3782.

#### **ÉVALUATION**

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR).

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition (71/90<sup>e</sup>) suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, le 30 janvier 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 15 février 2017, volume 2017P, numéro 916.

Une attestation rectificative a été établie par Maître BAILLEUL, notaire à PARIS, le 1er mars 2017 et publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 6 mars 2017 volume 2017P numéro 1286.

Vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision (19/90<sup>e</sup>) suivant acte reçu par Maître SAGAUT, notaire à PARIS, le 4 août 2017, publié au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 1er septembre 2017, volume 2017P, numéro 4911.

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE DU BIEN IMMOBILIER APORTE**

La société en cours de formation deviendra propriétaire du bien apporté à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.  
Elle en aura la jouissance à compter de ce jour.

#### **ACCORD DES EPOUX POUR L'APPORT D'UN BIEN COMMUN**

Les parties déclarent donner leur accord au présent apport d'un bien commun et décident que les parts sociales leur seront attribuées comme il est dit ci-après.

Dans ces conditions, les époux seuls apporteurs et parties aux présentes déclarent renoncer aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil et renoncent à revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts attribuées à chacun d'eux.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS APORTES**

Les biens apportés dépendent de la communauté existante entre les époux apporteurs par suite des acquisitions qu'ils en ont en fait dans les conditions suivantes :

##### **- Concernant les 71/90<sup>e</sup> indivis en pleine propriété**

Acquisition de :

1°) Madame Danièle Marcelle Arlette BORGOMANO, alors Médecin, demeurant alors à VANVES (92170) 120 Avenue Victor Hugo.  
Née à BERNAY (27300) le 10 décembre 1946.  
Célibataire.  
Non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité Française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Jean-Marc Noël BORGOMANO, retraité, époux de Madame Isabelle Claude Erika GRELL, demeurant alors à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 63 route de Bretagne.

Né à BEAUMONT-LE-ROGER (27170) le 30 avril 1950.

Marié à la mairie de BRETTEVILLE SUR ODON (14760) le 30 avril 2016 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 MARGUERITTE, notaire à CAEN (14000), le 23 mars 2016.

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

Monsieur BORGOMANO Jean-Marc Noël étant divorcé en premières noces de Madame Marie-Françoise DELECROIX, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS le 9 avril 2009.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS, le 30 janvier 2017.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 15 février 2017, volume 2017P, numéro 916.

Une attestation rectificative a été établie par Maître BAILLEUL, notaire à PARIS, le 1er mars 2017 et publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 6 mars 2017 volume 2017P numéro 1286.

Audit acte, il a été fait la déclaration suivante d'origine des deniers :

*« Monsieur et Madame Cyril BORGOMANO déclarent s'acquitter du prix de SEPT CENT DIX MILLE EUROS (710.000,00 EUR) ainsi que des frais de l'acquisition QUARANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (40.800,00 EUR) représentant un investissement total de SEPT CENT CINQUANTE MILLE HUIT CENTS EUROS (750.800,00 EUR), de la manière suivante :*

*a) A hauteur de CENT QUATRE MILLE SIX CENT TRENTE-HUIT EUROS (104.638,00 EUR) au moyen de fonds propres à Madame Teresa BORGOMANO.*

*Ladite somme représentant la quote-part lui revenant, après remboursement du solde du prêt, du prix de vente d'un bien propre sis à NEUILLY SUR SEINE 30-32 rue de Longchamp, lots 48,68 et 108, vendu le 27 décembre 2016 suivant acte reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS, moyennant le principal de 575.000,00 €, dont 30 % appartenant à Madame Teresa BORGOMANO, soit 172.500,00 € à lui revenir, sous déduction des 67.626,00 € restant dûs de prêt immobilier.*

*b) A hauteur de DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE CENT CINQUANTESIX EUROS (244.156,00 EUR) au moyen de fonds propres à Monsieur Cyril BORGOMANO. Ladite somme représentant la quote-part lui revenant, après remboursement du solde du prêt, du prix de vente d'un bien propre sis à NEUILLY SUR SEINE 30-32 rue de Longchamp, lots 48,68 et 108, vendu le 27 décembre 2016 suivant acte reçu par Maître Nicolas THIBIERGE, notaire à PARIS, moyennant le principal de 575.000,00 €, dont 70 % appartenant à Monsieur Cyril BORGOMANO, soit 402.500,00 € à lui revenir, sous déduction des 157.794,00 € restant dûs de prêt immobilier.*

c) Pour le surplus, soit la somme de QUATRE CENT DEUX MILLE SIX EUROS (402.006,00 EUR). au moyen de fonds dépendant de la communauté.

Monsieur et Madame Cyril BORGOMANO font la présente déclaration pour que, conformément aux dispositions de l'article 1436 du Code Civil, le principe de la récompense due par la communauté au profit de chacun d'eux soit admis et, d'autre part, pour permettre la détermination du montant de cette récompense. ».

**- Concernant les 19/90<sup>e</sup> indivis en pleine propriété**

Acquisition faisant cesser l'indivision de :

Madame Danièle Marcelle Arlette BORGOMANO, susnommée,

Suivant acte reçu par Maître SAGAUT, notaire à PARIS, le 4 août 2017.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copia a été publiée au service de la publicité foncière de NANTERRE (9214P03), le 1er septembre 2017, volume 2017P, numéro 4911.

Audit acte, il a été fait la déclaration suivante d'origine des deniers :

« Monsieur et Madame Cyril BORGOMANO déclarent s'acquitter du prix de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190.000,00 EUR) ainsi que des frais de l'acquisition DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (19.500,00 EUR) représentant un investissement total de DEUX CENT NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (209.500,00 EUR), de la manière suivante :

a) A hauteur de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 EUR) au moyen de fonds propres à Monsieur Cyril BORGOMANO, ayant été économisés avant son mariage, et figurant sur un contrat AFER n° 14410070.

c) Pour le surplus, soit la somme de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (179.500,00 EUR) au moyen de fonds dépendant de la communauté,

Monsieur Cyril BORGOMANO fait la présente déclaration pour que, conformément aux dispositions de l'article 1436 du Code Civil, le principe de la récompense due par la communauté à son profit soit admis et, d'autre part, pour permettre la détermination du montant de cette récompense ».

**ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE DES BIENS APPORTES**

Une note sur l'origine de propriété antérieure est demeurée annexée.

**(Annexe n°2 : Note origine de propriété antérieure)**

Les conditions particulières de l'apport figurent à la fin de l'acte.

**RÉCAPITULATIF DES APPORTS**

<b>Apports en nature : UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR), ci</b>	<b>1.000.000,00 €</b>
<b>TOTAL DES APPORTS : UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR), ci</b>	<b>1.000.000,00 €</b>

## Article 7 : Capital social – parts sociales

Le capital social est fixé à la somme d'**UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR)** montant de l'apport en nature ci-dessus effectué. Il est divisé en DIX MILLE (10.000) parts sociales égales, entièrement libérées et souscrites, d'une valeur nominale de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune numérotées de 1 à 10.000, attribuées aux associés comme suit :

A Monsieur Cyril BORGOMANO à concurrence de CINQ MILLE (5.000) parts portant les numéros UN (1) à CINQ MILLE (5.000), ci.....	5.000 parts
A Madame Teresa ANGLIN à concurrence de CINQ MILLE (5.000) parts portant les numéros CINQ MILLE UN (5.001) à DIX MILLE (10.000), ci.....	5.000 parts -----
Total égal au nombre de parts composant le capital social : 10.000 parts sociales, ci.....	10.000 parts =====

Les parties déclarent expressément que les parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité et intégralement libérées et qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions ci-dessus indiquées.

## Article 8 : Augmentation de capital

Le capital social 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 nature ou en espèces ; mais les attributaires, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être préalablement agréés par la gérance dans les conditions fixées ci-après.

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

### Article 8.1 : Augmentation de capital en numéraire

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, 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.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément aux articles 1321 et suivants du Code Civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après.

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 nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits. Ces cessions ou acquisitions ont lieu librement entre associés.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et sans la limite de demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la Société à condition que ceux-ci soient agréés par la gérance. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

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 de leurs droits puisse être inférieur à vingt jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

### **Article 8.2 : Augmentation de capital par apport en nature**

En cas d'augmentation de capital réalisée soit en totalité, soit en partie par des apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport annexé à la décision des associés tendant à augmenter le capital social et établi sous sa responsabilité par la gérance. En cas de consultation écrite, une copie du rapport est jointe au bulletin de vote adressé à chaque associé.

L'apport effectué par un tiers étranger à la Société doit être agréé dans les conditions stipulées à l'article 13 ci-après en cas de cession à des tiers.

### **Article 8.3 : Augmentation de capital par conversion de créances**

Le capital peut, dans les conditions stipulées ci-dessus, être augmenté par voie de conversion de créances sur la Société en parts sociales.

S'agissant de dettes à l'égard de tiers, ceux-ci doivent être préalablement agréés par les associés dans les mêmes conditions que dans le cas de cession de parts. Aucun agrément n'est requis en cas de compensation d'un compte d'associé.

La compensation ne peut concerner qu'une créance certaine, liquide et exigible sur la Société, créance dont le montant sera arrêté par décision collective extraordinaire des associés, celui d'entre eux titulaire de la créance susceptible d'être composée ne pouvant pas prendre part au vote.

### **Article 9 : Réduction de capital**

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

### **Article 10 : Représentation des parts**

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la Société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées, signifiées et publiées.

**TITRE III**  
**DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

**CHAPITRE 1er**  
**DROITS DES ASSOCIES**

**Article 11 : Droits attachés aux parts**

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

Elle donne également le droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

**Article 12 : Indivisibilité des parts**

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

Lequel mandataire de justice devra être l'un des associés.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propiétaire, ci-après défini, exerce seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée à l'exception des décisions suivantes qui devront être prise à l'unanimité des associés tant en usufruit qu'en nue-propriété, savoir :

- les modifications statutaires, à l'exception de la nomination et la révocation du ou des gérants lesquelles devront être votées par les usufruitier seuls,
- la dissolution, la liquidation et la prorogation de la société,
- la fusion de la société avec toute autre société,
- la transformation de la société en une autre forme sociale,
- les augmentations ou diminutions du capital social.

Ainsi, l'usufruitier exercera seul le droit de vote notamment pour toutes les décisions ordinaires ou extraordinaires ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats, qu'ils proviennent d'opérations courantes ou d'opérations exceptionnelles,
- l'agrément des nouveaux associés,
- la nomination et la révocation du ou des gérants,
- l'autorisation à donner au gérant d'accomplir les actes qu'il ne peut accomplir sans l'accord de l'assemblée générale des associés.

Le nu-propiétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, le nu-propiétaire bénéficie du droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal de la délibération de l'assemblées ses observations éventuelles ; la même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

Lorsqu'il est fait application de l'article 1854 du code civil, l'usufruitier et le nu-propriétaire doivent intervenir à l'acte constatant la décision collective. Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

### **Article 13 : Mutations entre vifs**

#### §1 : Constatation des cessions de parts

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé enregistré.

La cession n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée par acte extrajudiciaire ou accepté par elle dans un acte notarié où elle est alors représentée par le gérant.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication de la cession par son dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce.

Les cessions entre époux doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Les parts sont librement cessibles entre associés ainsi qu'aux descendants en ligne directe des associés. Elles ne peuvent être cédées à toute autre personne qu'avec le consentement de l'unanimité des associés. Par suite, doivent également être agréés avec le consentement unanime des associés, les cessions consenties par les associés à leurs conjoints ou ascendants qui ne seraient pas déjà associés.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Agrément » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

#### §2 : Agrément

A l'effet d'obtenir le consentement unanime de tous les associés, 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 coassociés 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 Judiciaire 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.

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.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux mutations entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux,
- aux échanges,
- aux apports en société,
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés,
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

#### **Article 14 : Mutation par décès**

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants-droits de l'associé décédé, et, éventuellement son conjoint survivant, dûment agréés par les associés survivants dans les conditions ci-après. L'agrément n'est toutefois pas requis pour les héritiers ou légataires déjà associés de la société.

A l'exception des descendants en ligne directe, tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés. La décision d'agrément est prise à l'unanimité des associés survivants par une décision extraordinaire hors la présence de ces héritiers ou légataires, 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. À défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Dans les quinze jours de la réception de cette notification, le gérant, ou, si l'associé décédé est le gérant, tout associé diligent, doit provoquer la réunion de l'assemblée générale des associés survivants destinée à statuer sur la demande d'agrément. La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée aux héritiers et légataires de l'associé décédé, dans un délai de quinze jours à compter de sa date.

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.

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.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de SIX (6) mois à compter de la notification de la survenance du décès, l'agrément des héritiers, ayants-droits ou conjoint de l'associé décédé est réputé acquis.

### **Article 15 : 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.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois à compter de la demande de retrait envisagée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision du Président du Tribunal judiciaire du siège social statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, aux frais de l'associé demandeur du retrait.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter acquéreur desdites parts au prix fixé, la Société devant effectuer le rachat des parts non acquises en vue de leur annulation.

Si les parts de l'associé qui se retire constituent la rémunération d'un apport en nature effectué lors de la constitution ou d'une augmentation de capital et si cet apport en nature existe dans l'actif social, l'associé peut demander l'attribution de ce bien, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effectif du rachat.

En cas de démembrement des parts, l'équivalence du droit de l'usufruitier est assurée par le mécanisme de la subrogation réelle. Qu'il s'agisse d'un rachat par les autres associés, par un ou des tiers désignés par eux ou par la société elle-même, le droit de l'usufruitier se reporte sur les sommes versées et se trouve alors régi par les dispositions de l'article 587 du Code Civil.

En cas d'attribution par la société à l'associé retrayant d'un actif non consommable, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de l'annulation des parts démembrées.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société, conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent, à l'unanimité, décider de la dissolution anticipée de la société.

### **Article 16 : Procédure collective - Déconfiture d'un associé**

Si un associé est mis en état 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.

Il en sera de même en cas de redressement judiciaire suivi ou non suivi du maintien de l'activité et aboutissant à la cession totale ou partielle de l'entreprise.

### **Article 17 : Décès d'un associé**

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

### **Article 18 : Réunion de toutes les parts en une seule main**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société.

Toutefois à défaut de régularisation, dans un délai d'un an, tout intéressé pourra demander la dissolution judiciaire de la société.

## **CHAPITRE 2** **OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

### **Article 19 : Libération des apports**

#### §1 : Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, 15 jours francs 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.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

#### §2 : 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.

### **Article 20 : Contribution au passif social – Responsabilité des associés**

#### §1 : Associés majeurs

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre des parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale. Toutefois, dans tous les actes contenant des engagements au nom de la Société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

Les actions contre les associés non-liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la Société.

**§2 : Associés mineurs**

Dans leurs rapports réciproques avec les autres associés, et dans ces rapports seulement, les associés mineurs ne sont tenus au passif social qu'à hauteur de leurs apports, l'excédent, s'il en existe, étant imputé exclusivement et à la charge définitive des seuls associés majeurs.

Par conséquent dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés mineurs, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant à l'exception de tout bien appartenant auxdits associés mineurs.

**CHAPITRE 3**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Article 21 : Soumission aux statuts et aux décisions de l'assemblée**

Ainsi qu'il a été rappelé précédemment, les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe. La propriété emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

**Article 22 : Titres**

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

**Article 23 : Scellés**

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelques prétextes que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

**TITRE IV**  
**FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

**CHAPITRE I**  
**ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

**Article 24 : Gérance**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non associés, désignés par décision collective des associés réunis ensemble en assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues à l'article 37. S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

En cas de nomination d'une personne morale aux fonctions de gérant, les dirigeants de la personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le gérant doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

## **Article 25 : Nomination – Révocation**

Le ou les gérants sont désignés par décision collective des associés, réunis en assemblée générale extraordinaire dans les conditions prévues à l'article 37.

Les fonctions de gérant ont une durée illimitée. Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation ou son règlement judiciaire, sa démission ou sa révocation. Par contre, la démission ou la révocation d'un gérant, n'entraînent ni la dissolution de la Société, sauf décision unanime contraire des associés, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la Société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence, savoir :

- par le gérant ayant cessé ses fonctions et à défaut, hormis le cas de décès du gérant, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.
- en cas de décès du gérant, par l'associé le plus diligent, tout associé pouvant dans cette situation convoquer l'assemblée générale appelée à nommer le nouveau gérant.

Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision de la collectivité des associés prise dans les conditions de l'article 37 des présentes. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, 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 de la Société.

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publicité dans les conditions prévues par la loi et les règlements. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

## **Article 26 : Pouvoirs - Obligations - Rémunération – Responsabilité**

### §1 – Pouvoirs

#### a) Vis-à-vis des tiers

Dans les rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément ces pouvoirs sauf le droit pour chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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 aient eu connaissance.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs de la gérance sont inopposables aux tiers.

Le gérant ou chacun des gérants peut sous sa responsabilité personnelle conférer toute délégation de pouvoirs (spéciale, temporaire ou permanente).

#### b) Vis-à-vis des associés

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion et d'administration que demande l'intérêt social et il peut notamment accomplir seul les actes suivants, sans besoin qu'une décision collective des associés soit prise :

- Acquérir, vendre ou échanger des biens et droits mobiliers ou immobiliers ou de parts et droits sociaux de sociétés à prépondérance immobilière ou non, tant en pleine propriété qu'en nue-propriété, en usufruit ou autrement ;
- Consentir sur ces mêmes biens et droits immobiliers tous droits réels.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque qui se rapportent à l'objet social.
- Consentir tous baux et notamment un bail d'habitation, commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail sur les actifs de la société.

#### §2 - 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. Le ou 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.

#### §3 - Rémunération

La fonction de gérant est exercée à titre gratuit. Néanmoins, une rémunération de la gérance peut – le cas échéant – être fixée par décision collective unanime des associés.

#### §4 - Responsabilité

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans la 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, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

## **CHAPITRE 2** **DECISIONS COLLECTIVES**

### **SECTION 1** **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **Article 27 : Principes**

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.  
Des assemblées générales, soit ordinaires, soit extraordinaires, peuvent en outre être réunies à toute époque de l'année.

### **Article 28 : Formes et délais de convocation**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.  
Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.  
Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée. Elles sont faites par lettres recommandées simples ou électroniques adressées à tous les associés.  
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.  
En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.  
Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots « oui » ou « non ».  
La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

### **Article 29 : Information des associés**

Dès la convocation, le texte des résolutions et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.  
Les associés 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.  
Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.  
Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non-gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

### **Article 30 : 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 ou par un mandataire de son choix ou non.  
Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.  
Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

### **Article 31 : Bureau des Assemblées**

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

A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

Le cas échéant, les fonctions de scrutateur et de secrétaire sont remplies par deux membres de l'assemblée, présents et acceptants.

### **Article 32 : Feuille de Présence**

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont :

- d'une part, les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés, ainsi que les mandataires des associés représentés, sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

### **Article 33 : Ordre du Jour**

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 que sur deuxième convocation.

### **Article 34 : 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 Judiciaire, soit par le Maire ou un Adjoint au Maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

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, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues 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 le cas échéant par le Président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

## **SECTION 2** **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES**

### **Article 35 : Quorum et Majorité**

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 de l'assemblée générale ordinaire doivent pour être valables, être adoptées à la **majorité simple** des voix présentes ou représentées.

### **Article 36 : Compétence – Attribution**

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions ordinaires ont également pour objet de donner, le cas échéant, à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés aux présents statuts, sauf pour ceux de ces actes qui exigent une autorisation donnée par une décision collective extraordinaire et, de manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui ne nécessitent pas une décision collective extraordinaire.

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.

## **SECTION 3** **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES**

### **Article 37 : Quorum et majorité**

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

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent pour être valables, sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, être adoptées à la **majorité des deux tiers (2/3) des voix présentes ou représentées.**

### **Article 38 : Compétence – Attributions**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément 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.

L'assemblée générale extraordinaire doit notamment décider, sans que cette énumération ait un caractère limitatif de :

- modifier les pouvoirs reconnus à la gérance et le nombre de gérants ; le gérant s'il est associé devant prendre part au vote ;

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain, lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, transformation qui requiert l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité ;
- prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation ;
- modifier l'objet social sous réserve que cet objet demeure civil ;
- réduire la durée de la Société ou la proroger ;
- modifier la dénomination sociale ;
- augmenter ou réduire le capital social sous réserve de l'application des dispositions statutaires qui précèdent ;
- modifier la durée de l'exercice social, la répartition et l'affectation des bénéfices sociaux ;
- modifier le nombre, la valeur et les conditions des cessions ou transmissions de parts ;
- modifier le mode de liquidation de la société ;
- modifier le régime fiscal de la société.

#### **SECTION 4** **DÉCISIONS CONSTATÉES PAR UN ACTE**

##### **Article 39 : 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 convocation et la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

#### **CHAPITRE 3** **RÉSULTATS SOCIAUX**

##### **SECTION 1** **ANNÉE SOCIALE**

##### **Article 40 : Exercice social**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au trente et un décembre de l'année qui suivra celle de l'immatriculation de la société.

## **SECTION 2** **COMPTABILITÉ**

### **Article 41 : Documents comptables – Reddition des comptes**

#### **§1 – 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 profits et pertes ainsi que le bilan de la société. Le tout conformément au plan comptable général.

#### **§2 – Reddition des comptes**

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de comptes 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. Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

### **Article 42 : Comptes courants**

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

## **SECTION 3** **BÉNÉFICES**

### **Article 43 : Définition du bénéfice distribuable**

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

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

### **Article 44 : Répartition du bénéfice distribuable**

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, celui-ci est à la disposition des associés et il est réparti par l'assemblée ordinaire proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Cette assemblée peut également, sur proposition de la gérance, affecter ce bénéfice net, en tout ou en partie, à tous fonds de réserve, avec ou sans destination spéciale, dont elle décide la création et détermine l'emploi s'il y a lieu, ou encore au report à nouveau.

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

L'usufruitier jouit sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisations ou les réserves reviennent au nu-propriétaire sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, en vertu du principe de la subrogation réelle.

Il en résulte les principes suivants :

- l'usufruitier appréhende seul, en pleine propriété, les distributions issues des bénéfices courants de l'exercice ;

- le montant des réserves distribuées ou des bénéfices issus de résultats exceptionnels de l'exercice est :

\* soit appréhendé en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit, à charge de restituer au nu-proprétaire dans les conditions prévues par l'article 587 du Code civil,

\* soit si l'usufruitier le propose et si le nu-proprétaire est d'accord :

- . réparti entre le nu-proprétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts,
- . ou réemployé en démembrement, en nue-proprété et en usufruit, dans l'acquisition d'autres biens,
- . ou appréhendé, réparti et/ou réemployé comme il vient d'être dit dans les proportions choisies par l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Pour permettre aux usufruitiers le report de leurs droits sur les sommes distribuées au titre du résultat exceptionnel ou par prélèvement sur les réserves dont seuls les nus-proprétaires ont la disposition en vertu du principe de la subrogation réelle, celles afférentes aux titres démembrés seront, lors de leur mise en paiement, et à défaut d'autres indications données par les intéressés, virées à un compte d'associé ouvert dans les livres de la Société au nom des usufruitiers.

La répartition entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-proprétaires des sommes dues au titre des distributions susvisées et celle de l'impôt y afférent resteront l'affaire personnelle des intéressés sans que la Société non plus que la gérance ne puissent être recherchées ni inquiétées par qui que ce soit à cet égard.

En cas de cession d'une immobilisation par la Société, la plus-value taxable sera répartie entre l'usufruitier et le nu-proprétaire de la même manière que le sera, sur leurs indications concordantes, le bénéfice comptable correspondant.

A défaut d'entente entre l'usufruitier et le nu-proprétaire à cet égard, le bénéfice comptable correspondant à la plus-value sera intégralement attribué à l'usufruitier lequel sera seul redevable de l'impôt.

#### **SECTION 4** **PERTES**

##### **Article 45 : Répartition des pertes**

Les pertes, s'il en existe, sont, selon la décision de l'assemblée générale, (a) supportées par chaque associé conformément aux présents statuts, étant rappelé que les associés mineurs au jour de la décision de l'assemblée générale les constatant, ne participent au passif social qu'à hauteur de leurs apports, ou (b) imputées sur le compte 'report à nouveau' créditeur puis sur les réserves, le solde, s'il y a lieu, étant inscrit au compte 'report à nouveau' pour être imputé sur les bénéfices ultérieurs et/ou directement pris en charge par les associés conformément aux présents statuts, étant rappelé que les associés mineurs, ne participent au passif social qu'à hauteur de leurs apports pendant leur minorité.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre pertes courantes et pertes exceptionnelles.

Corrélativement à ce qui vient d'être dit à l'article 43 au titre du bénéfice distribuable, l'usufruitier subit seul les pertes courantes comme le ferait un associé.

Par contre les pertes exceptionnelles, issues notamment de la cession d'immobilisations, sont supportées par le nu-proprétaire ou les nus-proprétaires à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux.

La répartition des pertes entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-proprétaires resteront l'affaire personnelle des intéressés sans que la Société non plus que la gérance ne puissent être recherchées ni inquiétées par qui que ce soit à cet égard.

En cas de cession d'une immobilisation par la société et s'il en résultait une moins-value, celle-ci sera répartie entre l'usufruitier et le nu-proprétaire de la même manière que le sera, sur leurs indications concordantes, la perte comptable correspondante.

## **TITRE V** **DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **Article 46 : Dissolution**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée. 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, notamment : le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant.

### **Article 47 : Effets de la 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.

### **Article 48 : Assemblée Générale – Liquidateurs**

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, 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. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

### **Article 49 : 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.

En cas de démembrement de propriété, le boni de liquidation est réparti de la même manière que les réserves.

## **TITRE VI** **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Article 50 : Attribution de Juridiction**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre associés, soit entre les associés, le ou les gérants et la Société, seront soumises à la juridiction des Tribunaux Judiciaires dans le ressort desquels sera fixé le siège social ou celui de la liquidation.

### **Article 51 : Conventions entre la société et l'un de ses gérants**

Il résulte de l'article L 612-5 du code de commerce ce qui suit :

*« Le représentant légal ou, s'il en existe un, le commissaire aux comptes d'une personne morale de droit privé non commerçante ayant une activité économique ou d'une association visée à l'article L. 612-4 présente à l'organe délibérant ou, en l'absence d'organe délibérant, joint aux documents communiqués aux adhérents un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la personne morale et l'un de ses administrateurs ou l'une des personnes assurant un rôle de mandataire social.*

*Il est de même des conventions passées entre cette personne morale et une autre personne morale dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % est simultanément administrateur ou assure un rôle de mandataire social de ladite personne morale.*

*L'organe délibérant statue sur ce rapport.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles le rapport est établi.*

*Une convention non approuvée produit néanmoins ses effets. Les conséquences préjudiciables à la personne morale résultant d'une telle convention peuvent être mises à la charge, individuellement ou solidairement selon le cas, de l'administrateur ou de la personne assurant le rôle de mandataire social.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. »*

## **TITRE VII** **DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 52 : Personnalité morale**

La Société jouit de la personnalité morale à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'à la publication de la clôture des opérations de sa liquidation.

La Société a une personnalité morale distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

### **Article 53 : Reprise d'engagement antérieurs**

Il n'a été pris aucun engagement pour le compte de la société en formation.

Il est toutefois rappelé que la société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements qui auraient été

souscrits au nom de la société en formation, qui seront réputés alors avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

#### **Article 54 : Pouvoirs**

Les associés agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires au gérant, à l'effet d'établir et de signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents d'état civil et de procéder aux formalités consécutives au présent acte.

Tous pouvoirs sont également donnés au porteur d'une copie du présent acte pour effectuer toutes les formalités de publicité prescrites par la loi et notamment pour mener à son terme l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **Article 55 : Frais**

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la constitution de la Société seront portés au compte de frais généraux amortis dans la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

Chacun des associés s'oblige solidairement avec les autres et avec la Société au paiement de ces frais, droits et honoraires.

**TELS SONT LES STATUTS CONSTITUTIFS.**

### **6. DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **6.1. NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Les associés nomment pour premiers gérants de la société : Monsieur Cyril BORGOMANO et Madame Teresa ANGLIN, tous deux ci-avant plus amplement nommés et domiciliés.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

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

#### **6.2. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Conformément aux articles L 561-2-2 et R 561-55 et suivants du Code monétaire et financier, le ou les représentants de la société sont tenus, lors de son immatriculation, de déclarer par l'intermédiaire du guichet unique électronique mentionné à l'article R 123-1 du Code de commerce, les informations relatives à ses bénéficiaires effectifs ainsi que les modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

Est considéré comme bénéficiaire effectif toute personne physique détenant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote de la société, ou, à défaut, toute personne exerçant un contrôle sur ses organes de direction et de gestion. En l'absence d'identification possible d'un bénéficiaire effectif selon ces critères, le ou les représentants légaux de la société seront désignés comme tels.

Il est rappelé que l'absence de déclaration ou la déclaration d'informations inexactes ou incomplètes est passible de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende pour les personnes physiques, et de 37 500 euros pour les personnes morales, en application de l'article L 574-5 du Code monétaire et financier.

Les personnes physiques coupables de cette infraction encourent également des peines d'interdiction de gérer ou de privation partielle des droits civils et civiques (articles 131-26 et 131-27 du Code pénal). Les personnes morales déclarées responsables pénalement s'exposent aux sanctions prévues par l'article 131-39 du Code pénal, notamment la dissolution, la mise sous surveillance judiciaire, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction de procéder à une offre au public de titres financiers ou de faire admettre leurs titres aux négociations sur un marché réglementé, ainsi que la publication de la décision de condamnation.

### **6.3. IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE (92000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

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.

### **6.4. POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés 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 support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

### **6.5. 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).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

### **6.6. 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.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du

changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

### **6.7. 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.

### **6.8. CESSON DE PARTS REPRESENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE**

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

## **7. CONDITIONS PROPRES A L'APPORT IMMOBILIER**

### **7.1. CONDITIONS GENERALES**

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

**1°** - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

**2°** - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

**3°** - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

## **7.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'EXISTENCE D'UNE COPROPRIETE**

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est LAMENNAIS ADB SAS, 59 rue de Châteaudun, 75009 PARIS.

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".*

Les parties n'entendent apporter aucune dérogation conventionnelle aux principes légaux de répartition des charges et travaux.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

## **7.3. GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 31 juillet 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

L'apporteur déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

## **7.4. DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 1er août 2025.

Par lettre en date du 20 août 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la lettre de renonciation est annexée.

**(Annexe n°3 : Renonciation DPU)**

### **7.5. DISPENSE D'URBANISME**

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

Une note de renseignements d'urbanisme est toutefois annexée.

**(Annexe n°4 : Note d'urbanisme)**

### **7.6. DISPENSE DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Les associés se dispensent de la production de tout diagnostic technique relativement à l'immeuble apporté.

## **8. DECLARATIONS FISCALES**

### **8.1. INFORMATION**

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée aux paragraphes §90 et suivants du BOFIP-IMPOTS n°BOI-RFPI-PVI-10-30.

### **8.2. IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE**

Concernant Monsieur Cyril **BORGOMANO** et Madame Teresa **ANGLIN**

L'immeuble est entré dans le patrimoine des apporteurs :

Acquisition suivant acte reçu par Maître THIBIERGE, notaire à PARIS le 30 janvier 2017 pour une valeur de sept cent dix mille euros (710.000,00 eur).  
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE, le 15 février 2017 volume 2017P, numéro 916.

Vente à titre de licitation faisant cesser l'indivision suivant acte reçu par Maître SAGAUT, notaire à PARIS le 4 août 2017 pour une valeur de cent quatre-vingt-dix mille euros (190.000,00 eur).  
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTERRE, le 1er septembre 2017 volume 2017P, numéro 4911.

### **Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts**

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

### **8.3. DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NEUILLY - 74 RUE CHAUVEAU 92521 NEUILLY SUR SEINE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **8.4. 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).

La détention d'une résidence principale par l'intermédiaire d'une société exclut l'application de l'abattement de 30% prévu à l'article 973 du Code général des impôts.

### **8.5. FORMALITE FUSIONNEE - ENREGISTREMENT**

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de NANTERRE.

La société n'ayant pas opté à l'impôt sur les sociétés, l'apport sera enregistré gratuitement conformément à l'article 810, I, du Code général des impôts.

### **8.6. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	1.000.000,00	0,10 %	1.000,00

## **9. DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

### **9.1. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

### **9.2. POUVOIRS**

Les parties agissant dans un intérêt commun et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Notaire, et à tout clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs, rectificatifs ainsi que toute mention rectificative ou complémentaire des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil et faire toutes déclarations fiscales

complémentaires et d'en assurer ainsi la publication et notamment dans le cadre de l'application des dispositions du décret n° 2017-770 du 4 mai 2017.

### **9.3. 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 bénéfices.

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

### **9.4. MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

### **9.5. 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.

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

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.fr).

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **9.7. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

### **9.8. 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.

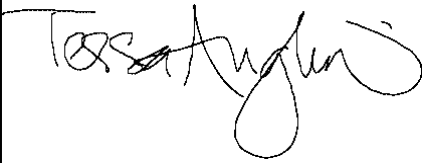
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

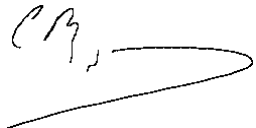
**DONT ACTE sans renvoi**

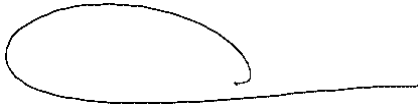
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Mme ANGLIN Teresa a signé</b> à PARIS le 19 décembre 2025</p>	
---	--

<p><b>M. BORGOMANO Cyril a signé</b> à PARIS le 19 décembre 2025</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me SAGAUT JEAN-FRANÇOIS a signé</b> à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE DIX NEUF DÉCEMBRE</p>	
---	--