

# STATUTS

## LES SOUSSIGNES :

### 1ent – Monsieur Laurent, Jean-Raphaël ORTIZ

Né le 24/07/1985 à NARBONNE (11), de nationalité française  
Demeurant 44 A rue Jean Vilar à 26000 VALENCE.

Partenaire de Madame Mylène GOT avec laquelle il a conclu un pacte civil de solidarité le 8 février 2018, sous le régime de la séparation des patrimoines.

### 2ent – La société « LO INVEST »

Société civile au capital de 34.000 €  
Dont le siège social est sis 44 A rue Jean Vilar à 26000 VALENCE  
Immatriculée au RCS de ROMANS sous le n° 993 861 475

Représentée aux présentes par son gérant en exercice, Monsieur Laurent ORTIZ, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE** qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

## ARTICLE 1er : FORME

Il est formé entre les soussignés, tous futurs propriétaires des parts sociales ci-après créées et tous propriétaires des parts sociales qui pourraient être créées ultérieurement, une **SOCIETE CIVILE** qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, tels que modifiés par la loi numéro 78-9 du 4 Janvier 1978, toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

## ARTICLE 2 : OBJET

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- la propriété, l'administration ainsi que la gestion à titre civil par bail, location ou autrement, de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, meublés ou non meublés, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou en usufruit dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, licitation, d'adjudication, d'échange, d'apport ou autrement, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits réels immobiliers en question ;
- la prise à bail, la location-vente, l'achat, la vente à titre exceptionnel, la copropriété et même l'attribution en jouissance gratuite au profit de ses associés, ce par tous moyens de droit, de tous terrains, immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover et, plus généralement, de tous immeubles ;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, de tous immeubles, collectifs ou individuels, à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte, de même que la construction au moyen de tous contrats, notamment par bail emphytéotique, de toute installation de centrale photovoltaïque ;
- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformations, améliorations, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation directe ou indirecte par bail, location ou autrement et après tous aménagements et constructions s'il y a lieu, de biens ruraux ;
- la réalisation de la totalité ou de partie des immeubles sociaux bâtis, ou non bâtis, notamment par voie d'échange ou apports en société, échanges pouvant être consentis en tout ou en partie ou encore par étages ou autres portions indivises, pourvu que ces opérations ne portent pas atteinte au caractère civil de la société ;
- l'obtention de toutes ouvertures de crédits, prêt ou facilités de caisse avec ou sans garanties mobilières ou immobilières ;
- la prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés pouvant favoriser son objet ;

1

Paraphe  
LO

Paraphe  
LO

Paraphe  
MG

Et plus généralement, toutes opérations civiles mobilières et immobilières se rattachant directement ou directement à l'objet social, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations quelconques, non susceptibles toutefois de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale, en ce compris l'affectation en garantie des titres dont elle est propriétaire, par voie de nantissement ou autre, de même que la possibilité de se porter caution solidaire hypothécaire ou non, sous réserve toutefois que les garanties données soient conformes à l'intérêt social. Il est notamment strictement interdit à la société d'effectuer des opérations et des activités commerciales.

En vue de l'exécution de l'objet social ci-dessus défini, les associés s'obligent à participer proportionnellement au montant de leur participation au capital, aux dépenses nécessaires à la réalisation de l'objet social et de procéder en conséquence aux mises de fonds nécessaires afin que la société puisse réaliser les investissements indispensables à son exploitation. En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, l'obligation qui précède relève des dispositions de l'article 605 du Code Civil.

**ARTICLE 3 : DENOMINATION SOCIALE**

La Société prend la dénomination : **2LM**

Dans tous les actes, lettres, factures, annonces, publications et autres documents de toute nature émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE** ou des initiales **SCI** et de l'énonciation du capital social.

**ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à : **44 A rue Jean Vilar, 26000 VALENCE.**

Le changement de siège social est de la compétence de l'assemblée générale ordinaire.

**ARTICLE 5 : DUREE**

**I** - La durée de la Société est fixée à **QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années** à compter de l'immatriculation de la société aux Registres National des Entreprises et du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée prévus aux présents statuts ou de prorogation.

**II** - Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance sera tenue de provoquer une décision collective des associés pour décider, dans les conditions requises pour les décisions collectives extraordinaires, si la société sera prorogée ou non. La décision des associés sera, dans tous les cas, rendue publique.

Faute par la gérance d'avoir provoqué cette décision, tout associé, quelle que soit la quotité du capital social représentée par lui, pourra huit jours après une mise en demeure de la gérance par lettre recommandée avec avis de réception demeurée infructueuse, demander au Président du Tribunal de Commerce statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

**ARTICLE 6 : APPORT EN NUMERAIRE - LIBERATION**

Les soussignés tous susnommés, font apport à la présente société, des sommes en numéraire ci-après indiquées, savoir :


**1ent : La société « LO INVEST »**

fait apport d'une somme de MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX euros, ci ..... **1 990 €**

**2ent : Monsieur Laurent ORTIZ**

fait apport d'une somme de DIX euros, ci ..... **10 €**

2

Paraphe  


Paraphe  


Paraphe  


**TOTAL DES APPORTS :** ..... **2 000 €**

Laquelle somme de **DEUX MILLE (2 000) euros** sera libérée par les associés à première demande de la gérance en cours de vie sociale et au plus tard avant la date de clôture du premier exercice.

Etant considéré que Monsieur Laurent ORTIZ, apporteur, déclare effectuer l'apport susvisé à l'aide de fonds qui lui sont personnels, étant considéré qu'en tout état de cause, en considération du régime de la séparation des patrimoines convenu entre les partenaires au titre du pacs conclu entre eux, l'attribution de la part sociale en rémunération de son apport lui est personnelle, ce que reconnaît expressément Madame Mylène GOT, sa partenaire, laquelle intervient aux présentes à l'effet de reconnaître à Monsieur ORTIZ, en tant que de besoin, la titularité à lui seul tant du titre que de la finance de la part reçue en rémunération de son apport.

**ARTICLE 7 : CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX MILLE (2 000) euros**.

Il est divisé en **DEUX CENTS (200) parts sociales de DIX (10) euro** chacune, numérotées de 1 à 200, non libérées, lesquelles parts sont attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

**1ent : à la SC « LO INVEST »**  
à concurrence de CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales,  
numérotées de 1 à 199, ci ..... **199 parts**

**2ent : à Monsieur Laurent ORTIZ**  
à concurrence de Une part sociale,  
numérotée 200, ci..... **1 part**

**TOTAL DES PARTS : DEUX CENTS, ci .....** **200 parts**  
représentant le montant du capital social.

Le titre de chaque associé résultera uniquement des présents statuts et des actes qui pourront ultérieurement modifier le capital social, ainsi que les cessions qui pourraient intervenir.

Le capital pourra être, soit augmenté par création de nouvelles parts sociales, soit réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, en vertu d'une décision collective extraordinaire, les parts sociales devant toujours avoir une valeur nominale égale.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés ont, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles. Au cas où certains associés ne souscriraient pas la totalité des parts nouvelles auxquelles ils auraient droit, ou ne souscriraient qu'en partie, les parts nouvelles ainsi rendues disponibles seraient attribuées aux associés qui auraient déclaré vouloir souscrire un nombre de parts supérieur à celui qu'ils auraient pu souscrire à titre préférentiel et ce, proportionnellement à leur part dans le capital et dans la limite de leurs demandes.

Ce droit de préférence, à titre irréductible et à titre réductible auquel il pourra être renoncé en tout ou en partie par une décision extraordinaire de la collectivité des associés, sera exercé dans les formes, délais et conditions déterminés par la collectivité elle-même ou, à défaut, par la gérance.

Les parts qui n'auraient pas été souscrites par les associés ne pourront être attribuées qu'à des personnes agréées aux conditions fixées sous l'article 9 ci-après pour les cessions de parts.

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil. Le (la) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur liée par un PACS devra être agréé(e) selon les

3 Paraphe  Paraphe  Paraphe 

conditions ci-après prévues sous l'article « Cessions de parts sociales ».

## **ARTICLE 8 : PARTS SOCIALES – GENERALITES**

**a)** Les parts ne pourront être représentées par des titres négociables, les titres de chaque associé résulteront seulement des présents statuts et des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social ou constater les cessions régulièrement consenties et dont un extrait sera délivré à chaque associé.

**b)** Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Ce faisant, les co-proprétaires indivis d'une part sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Si les parts sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

En cas d'indivision et de démembrement portant sur une ou plusieurs parts sociales, celles-ci sont valablement représentées par l'usufruitier, lequel intervient, par défaut et sauf accord contraire des parties régulièrement notifié à la société, dès lors qu'il est également associé, tant en qualité de mandataire de l'indivision portant sur la nue-propriété qu'en tant que représentant des parts démembrées.

Le droit de vote appartient toutefois au nu-proprétaire pour toutes décisions devant se prononcer sur le changement de nationalité, la prorogation, la transformation ou la dissolution de la société, l'augmentation des engagements des associés et sur les opérations de restructuration telles que, augmentation de capital, fusion, apport partiel d'actif, échanges, scission, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-proprétaire.

En toute hypothèse, le nu-proprétaire doit être convoqué à chaque assemblée, dans les mêmes formes et les mêmes délais que les autres associés, recevoir à cet égard tous documents prévus par la loi pour les assemblées d'associés et participer à chaque assemblée en prenant part s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, donner son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote, lesdits avis et observations étant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts. En cas de consultation écrite, la même faculté leur est accordée.

Le nu-proprétaire exerce dans les mêmes conditions que les autres associés le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice, à l'exception du droit d'agir en dissolution.

L'usufruitier profite seul des bénéfices, y compris les bénéfices exceptionnels, tels que ceux liés à la cession d'actifs notamment, ainsi que ceux qui proviendraient de la distribution de réserves, l'usufruitier exerçant dans cette hypothèse son usufruit dans le cadre d'un quasi usufruit au titre de l'article 587 du Code Civil, les réserves alors appréhendées par lui faisant l'objet d'une créance de restitution au profit des nus propriétaires à valoir sur la succession au décès du dernier conjoint, étant précisé qu'en cas de renonciation expresse au quasi-usufruit exprimée par l'usufruitier dans l'assemblée décidant de la distribution, il sera procédé au partage des sommes distribuées entre nu-proprétaire et usufruitier selon la clé de répartition prévue à l'article 669 du CGI.

En contrepartie, il supporte seul les pertes sociales, y compris les pertes exceptionnelles. En cas de réalisation de profits ou pertes exceptionnels, la fiscalité sera supportée par le seul usufruitier ou lui profitera, le cas échéant.

En cas de liquidation de la société et s'il existe un boni de liquidation, celui-ci reviendra à l'usufruitier en vertu du quasi-usufruit qu'il tient de l'article 587 du Code Civil, les sommes appréhendées par lui faisant l'objet d'une créance de restitution au profit des nus propriétaires à valoir sur la succession au décès du dernier conjoint. En cas de renonciation de l'usufruitier, le partage des sommes versées au titre du boni de liquidation se fera entre nu-proprétaire et usufruitier selon l'article 669 du CGI.

c) La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés.

d) En aucun cas, pendant la durée de la société et jusqu'à clôture de sa liquidation, les associés, leurs héritiers, représentants, conjoints (ou ayants-droit) ne pourront sous quelque prétexte que ce soit, alors même qu'il y aurait parmi eux des mineurs ou d'autres incapables, requérir l'apposition des scellés sur les biens, documents et valeurs de la société ni s'immiscer en aucune manière dans son administration ou sa liquidation.

e) A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière et notamment des articles 1857 à 1860 du Code Civil.

f) Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 9-2 ci-après.

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

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

## **ARTICLE 9 : CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS – AGREMENT**

**9-1** – Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en sociétés, toutes transmissions de parts résultant d'une fusion ou d'une scission, apport partiel d'actif, dissolution par confusion, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à titre gratuit ou onéreux sont soumises à agrément du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'une des opérations ci-dessus visées dans les conditions visées à l'alinéa 9-2 ci-après.

Toutefois, par dérogation, les cessions de parts sont libres entre associés fondateurs et au profit de leurs enfants communs, ainsi que toute mutation au profit de toute société dont l'associé, avant ou après opération, détient le contrôle en sa qualité de majoritaire et de dirigeant.

**9-2** – Le projet de cession ou de l'une des opérations ci-dessus décrites au § 9-1 est notifié à la société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément soit par ministère d'huissier, soit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le gérant convoque une assemblée ou procède à une consultation écrite, aux fins de se prononcer sur l'agrément, ce dans le mois suivant la notification. Le cédant ou l'initiateur de l'une des opérations ci-dessus décrites participe au vote.

Les décisions sont prises aux conditions de majorité prévues pour les décisions collectives extraordinaires.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de

céder.

A ce titre, chacun des associés fondateurs dispose d'un délai d'un (1) mois à compter, soit de la notification à lui faite du projet de cession, soit de la décision des associés refusant le projet de cession de l'autre associé fondateur, pour notifier à la société sa décision d'acheter à lui seul la totalité des parts concernées, à l'exclusion par conséquent de toutes autres personnes.

Passé ce délai sans notification d'une décision d'achat exclusif, tous les co-associés du cédant exercent, sauf convention contraire, la faculté proportionnelle d'achat prévue à l'article 1862 du Code Civil, étant entendu que les parts formant rompus sont acquises par l'associé qui était titulaire du plus grand nombre de parts lors de la notification à la société du projet de cession non agréé.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir dans le délai précité, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social.

La demande de l'un ou des associés est adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception et à chacun des associés dans le délai de quinze (15) jours de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé, le prix qui est offert.

Le gérant opère au vu des diverses demandes présentées, le projet de répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le gérant au nom de la société peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

Le gérant peut aussi au nom de la société, procéder au rachat des parts. Celles ci sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant l'identité du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de quatre (4) mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant ou du projet de l'une des opérations décrites à l'alinéa 9-1.

Le cédant ou le demandeur peut au vu des propositions qui lui sont faites renoncer à la cession ou à l'opération projetée. Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant ou à défaut d'accord entre eux par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés moitié par le cédant (ou demandeur), moitié par le ou les cessionnaires. La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat portant sur la totalité des titres n'est faite au cédant ou au demandeur dans un délai de six (6) mois à compter de la première notification faite à la société et aux associés, l'agrément de la cession est réputé acquis, même si l'assemblée des associés a en son temps refusé cet agrément, à moins que les associés ne décident dans le délai de six (6) mois ci-dessus, la dissolution de la société.

6

Paraphe



Paraphe



Paraphe



**ARTICLE 10 : RECONNAISSANCE DE LA QUALITE D'ASSOCIE DU CONJOINT COMMUN EN BIENS D'UN ASSOCIE**

Jusqu'à la dissolution de la communauté de biens entre époux, un époux ne peut à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un (1) mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à l'époux qui fait l'apport ou procède à l'acquisition.

La qualité d'associé ne peut être reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint ayant notifié à la société son intention d'être personnellement associé, que ce soit lors de l'apport ou de l'acquisition des parts par son conjoint ou si sa demande est postérieure, que s'il est agréé par la collectivité des associés statuant en assemblées générales extraordinaires, l'époux associé ne participant pas au vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

**ARTICLE 11 : TRANSMISSION POUR CAUSE DE DECES OU DE DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE**

Tous héritiers ou légataires d'un associé décédé, le conjoint commun en biens d'un associé décédé attributaire de parts communes, tous dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, qu'ils aient qualité de personnes morales ou de personnes physiques, ne deviennent associés qu'après avoir obtenu l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence de ces héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leurs auteurs n'étant pas retenue pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les conditions d'agrément sont celles fixées sous l'article 9-2 ci-avant.

Les héritiers, le conjoint, légataires ou dévolutaires doivent justifier de leurs qualités ou demander leur agrément, selon le cas, 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. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, le conjoint, légataires ou dévolutaires 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, ce dans les six (6) mois du décès de l'associé décédé ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé telle que figurant au registre du commerce et des sociétés.

Cette valeur est déterminée à la date 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 dévolutaires évincés, selon le cas.

**ARTICLE 12 : RETRAIT ET EXCLUSION D'UN ASSOCIE**

**12.1 – Retrait d'un associé**

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après en avoir formulé la demande expresse au gérant et après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés réunis sur convocation du gérant selon les modalités prévues en matière de décisions collectives.

Le retrait pourra également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. Toutefois, préalablement à toute demande en justice à cette fin, l'associé concerné sera tenu de proposer aux autres associés, et prioritairement aux fondateurs, de leur céder ses parts.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux. Le retrait s'effectue alors, sauf rachat par un associé, sous la forme d'une réduction de capital social réalisée par annulation des parts de l'associé qui se retire.

Le paiement de la valeur des parts de l'associé retrayant devra intervenir comptant, si la situation financière de la société le permet, à tout le moins dans le délai maximum de 6 mois.

Quant à la détermination de la valeur des droits sociaux de l'associé retrayant, elle fixée par accord amiable ou, à défaut, selon les modalités prévues en matière d'exclusion figurant ci-après.

## **12.2 – Exclusion d'un associé**

### **Motifs d'exclusion :**

L'exclusion d'un associé pourra être prononcée dans les cas suivants :

- procédure de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé ;
- changement de contrôle d'une société associée,
- violation des statuts,
- refus de voter la prorogation de la durée de la Société,
- refus d'un associé de contribuer proportionnellement au montant de sa participation au capital, aux dépenses nécessaires au fonctionnement de la société et de procéder en conséquence aux appels de fonds de la gérance, dans la limite toutefois des dépenses considérées comme strictement indispensables tant à ses investissements qu'à son exploitation ;
- faute de gestion d'un dirigeant associé directement ou indirectement de la Société,
- le prononcé d'une condamnation pénale à l'encontre d'un actionnaire pour vol, escroquerie, abus de biens sociaux...

L'exclusion d'un associé est alors décidée par la collectivité des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

### **Procédure d'exclusion :**

- La décision d'exclusion ne peut intervenir, quel qu'en soit le motif, que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- information par le gérant de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception de l'engagement de la procédure d'exclusion, cette lettre devant contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives utiles,
- information identique de tous les autres associés par le gérant,
- convocation des associés par le gérant, selon les modalités prévues aux statuts, à l'assemblée générale ordinaire devant statuer sur l'exclusion, à l'occasion de laquelle l'associé dont l'exclusion est demandée est entendu, assisté le cas échéant de son conseil, et peut faire valoir tous arguments pour sa défense,
- le gérant informe l'associé dont l'exclusion est envisagée, ce au moins quinze (15) jours avant la tenue de l'assemblée par lettre recommandée avec accusé de réception, de la mesure d'exclusion envisagée et des griefs retenus à son encontre ainsi que de la date de consultation des associés. Cette lettre invite l'associé concerné à présenter par écrit ses observations et à communiquer toutes pièces concernant le bien-fondé de sa défense.
- après avoir entendu l'associé concerné par l'exclusion, l'assemblée procède au vote et dresse procès-verbal de la décision prise qui sera applicable de plein droit et sans autres formalités aux parties concernées, le gérant notifiant à l'associé la décision d'exclusion dans les dix (10) jours à compter de son prononcé.

- La décision d'exclusion a un effet immédiat et emporte privation, au jour de la décision, de tous les droits non pécuniaires attachés à l'ensemble des parts détenues par l'associé exclu.

L'associé exclu doit alors céder la totalité de ses parts aux autres associés au prorata de leur participation au capital.

Dans l'hypothèse où les associés n'exerceraient pas leur droit de préférence en tout ou en partie, ces parts pourront soit être cédées en faveur de tous tiers désignés par la gérance, soit rachetées par la Société qui procédera à une annulation de celles-ci et à la réduction corrélative de son capital à due concurrence.

Le gérant adresse par courrier recommandé avec accusé de réception à l'associé exclu, aux fins de signature, les actes matérialisant la cession de ses parts en exécution de la décision collective.

A défaut de régularisation par l'associé concerné des actes de cession dans le délai de quinze (15) jours, et dans toutes hypothèses où l'associé exclu refuserait de céder ses parts pour quelque cause que ce soit, le gérant procédera d'office aux formalités nécessaires au transfert des parts intervenu de plein droit par décision des associés.

Quant au prix de cession des parts cédées en application des présentes, il sera fixé d'accord commun entre les parties.

A défaut, ce prix sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

En tout état de cause, la valeur des parts de l'associé exclu devra être déterminée à la date de la décision de l'assemblée des associés ayant décidé de l'exclusion et non à la date « la plus proche de la cession future », notamment en cas de recours à l'expert de l'article 1843-4 du Code Civil susvisé.

Le prix des parts de l'associé exclu, déterminé soit par accord des parties, soit à l'issue de la procédure de l'article 1843-4 du Code civil, sera payé à celui-ci dans le délai de quinze (15) jours.

### **ARTICLE 13 : GERANCE**

a) La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques, associées ou non, nommées par les associés dans les statuts ou par acte postérieur, à la majorité requise pour les décisions ordinaires avec ou sans limitation de durée, dans les conditions stipulées aux articles 1846 à 1851 du Code Civil.

**Est nommé comme PREMIER GERANT :**

**Monsieur Laurent, Jean-Raphaël ORTIZ**

Né le 24/07/1985 à NARBONNE (11), de nationalité française  
Demeurant 44 A rue Jean Vilar à 26000 VALENCE.

Cette nomination est faite pour une durée indéterminée.

b) Le ou les gérants pourront à tout moment coopter un ou plusieurs nouveaux gérants avec ou sans limitation de durée, sous réserve de la ratification de cette ou ces nominations(s) par décision des associés délibérant dans les conditions fixées à l'article 16 des statuts, ladite décision devant intervenir lors de l'assemblée des associés approuvant les comptes de l'exercice social en cours.

A défaut de ratification, le ou les gérants nommés par cooptation, seront réputé(s) démissionnaire(s) d'office.

c) Le ou les Gérants auront les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom et pour le compte de la société dans toutes circonstances et pour faire et autoriser tous les actes et opérations dans les limites de l'objet social.

Le Gérant ou chacun des gérants aura la signature.

Toutefois, il est expressément stipulé que tout achat, vente ou échange d'un élément de l'actif mobilier ou

immobilier de la société pour une valeur supérieure à 10.000 €, ainsi que tout concours bancaire de même montant, de même que l'apport de tout ou partie des biens sociaux de la société à des sociétés constituées ou à constituer, le consentement de tout cautionnement, aval et nantissement d'un élément d'actif de la société, devront être préalablement autorisés par une décision des associés prise en assemblée générale ordinaire.

**d)** En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément les pouvoirs dévolus à la gérance, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération initiée par l'autre avant qu'elle ne soit conclue, dès lors que celle-ci implique un engagement financier de la société supérieur à la somme de 3.000 € ou dès lors qu'elle emporte cession d'un actif social quel qu'il soit pour un montant inférieur à 10.000 €, ce sans préjudice du pouvoir conféré aux associés en vertu de l'article 17 des présents statuts.

**e)** Le ou les Gérants pourront sous leur responsabilité, constituer des mandataires pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités et donner à toute personne toutes délégations de pouvoirs limités dans leur durée et dans leur objet.

**f)** Le ou les Gérants seront responsables, conformément au droit commun, envers la société et envers les tiers, des infractions aux dispositions de la loi, des violations des présents statuts ou des fautes commises par eux dans leur gestion.

**g)** Le ou les Gérants pourront résilier leurs fonctions, mais seulement à la fin d'un exercice et à charge de prévenir les associés trois mois à l'avance.

**h)** Le ou les gérants ne pourront être révoqués que par décision des associés statuant dans les conditions de l'article 17 des présents statuts, le ou les gérants concernés pouvant prendre part au vote.

**i)** En cas de décès, révocation ou retrait volontaire de l'un des Gérants et au cas où il serait dans l'impossibilité de remplir ses fonctions par suite d'infirmité, d'invalidité ou de maladie dûment constatée, d'une durée supérieure à six (6) mois, le Gérant restant en fonction continuera à administrer seul la société. Une décision collective ordinaire pourvoira, le cas échéant, au remplacement du Gérant défaillant.

**j)** Clause de suppléance

Enfin, les associés décident dès à présent de nommer Madame Mylène GOT, née le 14/09/1989 à LILLE en qualité de gérante suppléante, laquelle n'exercera son mandat que dans les hypothèses de décès ou d'impossibilité de Monsieur Laurent ORTIZ, pris en sa qualité de gérant unique, d'exercer ses fonctions par suite d'infirmité, d'invalidité, d'incapacité ou de maladie dûment constatée d'une durée supérieure à six (6) mois. A compter de cette prise effective des fonctions du gérant suppléant, les formalités de publicité prévues par la loi devront être effectuées.

#### **ARTICLE 14 : DROIT D'INTERVENTION DANS LA VIE SOCIALE**

Deux fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Il peut, à toute époque, obtenir, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts à jour à la date de sa demande. Est annexée à ce document la liste mis à jour des associés ainsi que des gérants.

A tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Il participe aux décisions collectives d'associés dans les conditions fixées ci-après.

#### **ARTICLE 15 : DECISIONS COLLECTIVES**

**a)** Les décisions collectives ordinaires et extraordinaires seront prises par les associés réunis en assemblée ou

résulteront d'un vote par correspondance ou encore par acte écrit réunissant tous les associés, sauf en ce qui concerne l'approbation des comptes.

L'assemblée est valablement convoquée par le gérant ou chaque gérant s'ils sont plusieurs, ou encore par tout associé huit (8) jours après une mise en demeure du gérant de convoquer une assemblée demeurée sans effet. Dans ce cas, l'associé donne l'ordre du jour, rédige les projets de résolutions et convoque les associés.

Afin de provoquer ce vote, la gérance adressera à chaque associé par tous moyens notamment par voie électronique, le texte des résolutions par elle proposées et les documents dont la communication est exigée par la loi. Les associés auront un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet envoi pour faire parvenir à la gérance leur vote par tous moyens notamment par voie électronique. Pendant ce délai, les associés pourront exiger de la gérance toutes les explications complémentaires sur les résolutions à eux soumises.

L'assemblée se réunit au siège social ou en tous lieux désignés par la gérance.

Si le quorum visé aux articles 16 et 17 ci-après n'est pas atteint, l'assemblée sera à nouveau convoquée par la gérance sur le même ordre du jour pour une seconde consultation, les décisions seront prises aux majorités prévues aux articles 16 et 17 ci-après.

b) Chaque associé a autant de voix qu'il possède et représente de parts sans limitation.

c) Les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux dressés et signés par la gérance dans les conditions légales et réglementaires.

d) Conformément aux dispositions de l'article 1854 du Code Civil, les décisions collectives des associés pourront également être constatées par un acte sous seings privés signé par tous les associés qui pourront dès lors prendre toutes décisions nécessaires sans respect des délais et du formalisme prévu pour les assemblées d'associés.

Cet acte ne sera opposable à la Société qu'à partir du moment où le Gérant en aura eu connaissance par tous moyens quelconques. La décision sera reportée sur le Registre des délibérations de la Société.

e) Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix, associé ou non et en premier lieu en cas de décès de l'associé, par le mandataire à effet posthume lorsqu'un tel mandat a été institué.

En cas d'indivision, les parts sont représentées par un mandataire unique, comme indiqué à l'article 8, b) des présents statuts.

En cas de démembrement de propriété des parts, le droit de vote est réparti comme indiqué à l'article 8, c), étant précisé que le nu-proprétaire est valablement représenté par l'usufruitier sauf accord contraire des parties.

#### **ARTICLE 16 : DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES**

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

- celles relatives à l'approbation des comptes,
- celles relatives à l'affectation et la répartition des résultats,
- celles relatives au changement de siège social,
- celles relatives à la nomination du ou des gérants, à la fixation de leurs pouvoirs et de leur rémunération,
- et plus généralement, celles pour lesquelles les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Les décisions collectives ordinaires devront être prises par un ou plusieurs associés représentant **plus de la moitié** du capital social sur première consultation et la majorité des voix exprimées quelle que soit la fraction du

capital représentée, sur seconde consultation.

### **ARTICLE 17 : DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES**

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.

Les décisions collectives extraordinaires devront être prises par un ou plusieurs associés représentant **au moins les trois-quarts** du capital social sur première consultation et la majorité des voix exprimées, quelle que soit la fraction du capital représentée, sur seconde consultation.

En tout état de cause, les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la société.

### **ARTICLE 18 : COMPTES SOCIAUX - APPROBATION ANNUELLE DES COMPTES - AFFECTATION DES RESULTATS**

**a)** Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que s'il en existe un, du plan comptable particulier à l'activité définie à l'objet social.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent des bénéfices nets.

**b)** A la clôture de chaque exercice, le gérant dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, les comptes annuels en se conformant aux dispositions législatives et réglementaires. Il doit également établir un rapport de gestion si celui-ci est rendu obligatoire par les dispositions légales et réglementaires en la matière.

Ces documents doivent être adressés aux associés quinze (15) jours au moins avant la date de l'assemblée. Durant ce délai, l'inventaire et les documents visés sont tenus au siège social à la disposition des associés.

**c)** Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également, toutes sommes portées en réserves.

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte « *pertes antérieures* » inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de leurs droits dans le capital.

### **ARTICLE 19 : EXERCICE SOCIAL**

L'année sociale commence le **PREMIER JANVIER** de chaque année et finit le **TRENTE-ET-UN DECEMBRE**.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis le jour de la formation de la société

jusqu'au **31 décembre 2026**.

## **ARTICLE 20 : DISSOLUTION - LIQUIDATION**

**a)** La société est dissoute à l'expiration du terme fixé à l'article 5.

Elle est également dissoute par décision des associés délibérant dans les conditions de l'article 17 des statuts.

Par ailleurs, la société peut être dissoute dans tous les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code Civil.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution.

**b)** A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par le ou les gérants alors en fonction sauf décision contraire des associés.

**c)** Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront, comme pendant l'existence de la société, prendre les décisions qu'ils jugeront nécessaires.

**d)** L'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui auront, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

**e)** Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé tout d'abord à rembourser le montant des parts sociales, si ce remboursement n'a pas encore été opéré ; le surplus sera réparti entre tous les associés, gérants et non-gérants, au prorata du nombre de parts.

## **ARTICLE 21 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

*Les présentes stipulations étant par nature transitoires, elles auront vocation à disparaître des statuts lors de leur prochaine mise à jour.*

**I** - La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation aux Registres National des Entreprises et du Commerce et des Sociétés.

La gérance est tenue de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais et remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

**II** - Dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs. Après immatriculation de la société aux Registres National des Entreprises et du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

**III** - En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société aux Registres National des Entreprises et du Commerce et des Sociétés, les associés soussignés donnent mandat exprès à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, de réaliser immédiatement pour le compte de la société, les actes et engagements qui seront jugés urgents dans l'intérêt social.

**IV** - Dès à présent, tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet de faire publier la présente Société conformément à la loi, ainsi qu'au porteur d'une copie des présents statuts comme de toutes autres pièces qui pourraient être exigées.

**V** - Tous pouvoirs sont également donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet de représenter la société à la conclusion de toute convention quelconque ou de tout bail à loyer ou convention d'occupation portant tant sur les locaux du siège social que pour tout établissement secondaire.

Aux effets ci-dessus, il pourra passer et signer tous actes et pièces qu'il y aura lieu, déterminer toutes charges et conditions qui seront jugées utiles et acceptables pour la société, élire domicile et plus généralement, faire le nécessaire.

**VI** - Tous pouvoirs sont également donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet de représenter la société à la conclusion de tout compromis ou acte réitératif de cession portant sur l'acquisition par la société des immeubles suivants :

- Sur la commune de Saint-Uze (26240), 352 rue de la Vallée, une maison d'habitation avec cour attenante, ainsi qu'une parcelle à usage d'accès, le tout appartenant à la SCI BAPO (RCS ROMANS 878 231 620), cadastrée section D n° 674 s'agissant de la maison et section D 680 (348 rue de la Vallée) s'agissant de la parcelle à usage d'accès, au prix global de 62.000 €, hors frais, droits et honoraires ;
- Sur la commune de Romans sur Isère (26100), 1 Avenue Duchesne, les biens appartenant à la SCI DOYASUD (RCS AUBENAS 852 756 360) constituant les lots n° 7 et 20, au titre d'un local commercial d'une superficie de 33 m<sup>2</sup>, outre une cave, cadastrés section BH n° 245, au prix de 62.000 €, hors frais, droits et honoraires.

Aux effets ci-dessus, il pourra passer et signer tous actes et pièces qu'il y aura lieu, déterminer toutes charges et conditions notamment de prix qui seront jugées utiles et acceptables pour la société, obliger la société au paiement du prix de la manière et aux époques qui auront été convenues, faire toutes démarches, substituer, élire domicile et plus généralement, faire le nécessaire.

**VII** - Tous pouvoirs sont également donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet de contracter au nom et pour le compte de la société, pour les besoins de l'acquisition de l'immeuble ci-dessus, tous emprunts nécessaires en vue du financement de l'opération projetée ci-avant que du financement des éventuels travaux de rénovation prévus par la suite sur l'immeuble devenu la propriété de la société.

Aux effets ci-dessus, il pourra passer et signer tous actes et pièces qu'il y aura lieu, déterminer toutes charges et conditions du contrat de prêt, notamment en ce qui concerne le montant de ce prêt, la durée du remboursement, le montant des intérêts et toutes charges quelconques ; obliger la société au remboursement du prêt de la manière et aux époques qui auront été convenues, consentir toutes garanties quelconques, notamment hypothécaires, substituer, faire toutes formalités et publicités quelconques, donner toute décharge, consentir toute délégation, élire domicile et plus généralement faire le nécessaire.

**VIII** - Tous pouvoirs sont également donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet d'ouvrir et faire fonctionner tous comptes bancaires auprès de quelque organisme financier que ce soit et d'effectuer toutes opérations relatives au fonctionnement de ce compte dans le cadre des affaires courantes de la société et notamment de :

- . déposer toutes sommes à vue ou à échéance, et tous titres, et de retirer, soit en totalité, soit en partie,
- . faire tous emplois de fonds et opérer toutes ventes de titres et de valeurs, et en toucher le prix,
- . signer tous chèques, billets, reçus, mandats, ordres de virement, ordres de bourse, bordereaux d'encaissement et de versement, et généralement toutes pièces quelconques,
- . endosser et acquitter tous chèques, billets et autres effets de commerce, et domicilier tous paiements,
- . approuver tous règlements et arrêtés de compte,
- . et en outre, ouvrir et faire fonctionner dans les mêmes conditions tous comptes bancaires auprès de quelque organisme financier que ce soit,

Tous pouvoirs sont également donnés à Monsieur Laurent ORTIZ, qui accepte, à l'effet d'ouvrir et faire fonctionner tous comptes bancaires pendant la période d'immatriculation de la Société aux RNE et RCS, aux mêmes conditions que ci-dessus.

Aux effets ci-dessus, il pourra passer et signer tous actes et pièces qu'il y aura lieu, déterminer toutes charges et conditions jugées utiles et acceptables pour la société, faire toutes formalités quelconques, élire domicile, substituer et plus généralement faire le nécessaire.

**IX** - Et plus généralement, représenter les soussignés lors de la signature de tous actes ou documents, en cas de non reprise des actes accomplis pour le compte de la société en formation, par suite du défaut d'immatriculation de la société aux RNE et RCS, et constater en conséquence que les actes susvisés ci-dessus et les acquisitions ou délégations en découlant ont été accomplis au profit des membres fondateurs de la société dans les proportions indivises correspondant à leurs droits dans le capital social indiqué aux présentes.

Ces actes et engagements seront repris par la société par le simple fait de son immatriculation aux Registres National des Entreprises et du Commerce et des Sociétés.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société, portés au compte des frais généraux et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.


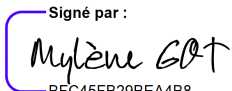

Pour effectuer les dépôts et publications des présents statuts, conformément à la loi, tous pouvoirs spéciaux sont donnés au porteur d'un exemplaire.

**Fait et signé en TROIS originaux, dont :**

- UN au siège social,
- UN pour le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce.

**A VALENCE,  
L'AN DEUX MILLE VINGT SIX  
ET LE CINQ JANVIER**

### **Signatures :**

<p><b>M. Laurent ORTIZ, associé</b> <i>“Bon pour acceptation des fonctions de Gérant”</i></p> <p>Signé par :  382860583EA045D...</p> <p><b>Madame Mylène GOT, partenaire de pacs</b></p> <p>Signé par :  BFC45FB29BEA4B8...</p>	<p><b>Pour la SC LO INVEST, associée</b> <i>M. Laurent ORTIZ, gérant</i></p> <p>Signé par :  382860583EA045D...</p>
---	--