

# **16 HB**

Société Civile Immobilière  
Au capital de 1.000,00 Euros  
Siège social : 3 Allée des Noires  
Terres 54425 PULNOY

**RCS NANCY**

**S T A T U T S**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société **PATRIMONIA 2B**

Société civile au capital de 157.000,00 Euros,  
Ayant son siège social 3 Allée des Noires Terres 54425 PULNOY,  
Immatriculée au RCS de NANCY sous le numéro 934 449 216,  
Représentée aux présentes par son Gérant, Monsieur Brett BARBÉ,

**ET**

La société **2B FAMILY**

Société civile au capital de 1.000,00 Euros,  
Ayant son siège social 3 Allée des Noires Terres 54425 PULNOY,  
Immatriculée au RCS de NANCY sous le numéro 934 449 323,  
Représentée aux présentes par son Gérant, Monsieur Brett BARBÉ,

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

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

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

**PLAN DE L'ACTE**

**PREMIERE PARTIE**

<b>TITRE I</b>	-	<b>Caractéristiques</b>
<b>TITRE II</b>	-	<b>Capital social</b>
<b>TITRE III</b>	-	<b>Parts sociales</b>
<b>TITRE IV</b>	-	<b>Administration</b>
<b>TITRE V</b>	-	<b>Comptes sociaux</b>
<b>TITRE VI</b>	-	<b>Dispositions autres</b>

**DEUXIEME PARTIE**

**DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

## **PREMIERE PARTIE – STATUTS**

### **TITRE I – CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 1 - FORME**

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

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

#### **ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet :

- L'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;
- L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
- La mise à disposition à titre gratuit aux associés des immeubles sociaux ; la jouissance au profit d'un associé, le droit d'usage et d'habitation de l'un des biens détenus par la société, mais uniquement en contrepartie du versement par l'occupant des charges usufructuaires attachées à l'immeuble ;
- La propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;
- La prise de participation dans toutes sociétés immobilières ;
- La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire ;
- À titre exceptionnel la vente des immeubles sociaux ;
- Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- Et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, **pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.**

#### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La société est dénommée :

**16 HB**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention

"à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé :

**3 Allée des Noires Terres 54425 PULNOY**

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

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (**99**) années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

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

### **TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL**

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Les associés ci-dessus désignés procèdent aux apports suivants à la société :

##### **Apports en numéraire**

La SC **PATRIMONIA 2B** apporte la somme de CINQ CENTS Euros (**500,00 €**),

La SC **2B FAMILY** apporte la somme de CINQ CENTS Euros (**500,00 €**).

Soit au total la somme de MILLE Euros (**1.000,00 €**), laquelle somme sera déposée entre les mains de Monsieur Brett BARBÉ, désigné comme Gérant de la Société, pour être versée dans la caisse sociale à première demande de sa part.

#### **ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL**

##### **TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de MILLE Euros (**1.000,00 €**).

##### **CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de MILLE Euros (**1.000,00 €**). Il est divisé en MILLE (**1.000**) parts sociales d'UN Euro (**1,00 €**) chacune, numérotées de **1 à 1.000**.

Les parts sociales ainsi créées se répartissent en **deux groupes de parts sociales de préférence**.

Les parts sociales numérotées de **1 à 500** sont dites parts sociales de **catégorie A**.

Les parts sociales numérotées de **501 à 1.000** sont dites parts sociales de **catégorie B**.

Elles sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

<b>TITULAIRES</b>	<b>NOMBRE DE PARTS SOCIALES De <u>catégorie A</u></b>	<b>NOMBRE DE PARTS SOCIALES De <u>catégorie B</u></b>
La SC <b>PATRIMONIA 2B</b> Siren 934 449 216	<b>500</b> Numérotées <b>1 à 500</b>	
La SC <b>2B FAMILY</b> Siren 934 449 323		<b>500</b> Numérotées <b>501 à 1.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>500 PARTS</b>	<b>500 PARTS</b>

## **AUGMENTATION DU CAPITAL**

### **Modalités**

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

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

### **Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

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

d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale au prorata de la souscription.

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions particulières visées aux présents statuts.

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

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

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

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

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

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

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

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

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit. En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

### **REDUCTION DU CAPITAL**

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

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

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

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

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

### **TITRE III - PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 8 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

##### **Cas général**

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

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

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

Toutefois en présence de **parts sociales de préférence** il est prévu que :

##### **Pour les parts sociales de catégorie A :**

- \* Privation du droit de vote en Assemblée Générale Extraordinaire ;
- \* Vocation à la totalité des résultats de la société, sauf le droit préciputaire des titulaires de parts sociales de catégorie B.

##### **Pour les parts sociales de catégorie B :**

- \* Privation du droit de vote en Assemblée Générale Ordinaire sauf en cas de résolution décidant de la cession d'un actif immobilisé ;
- \* Vocation exclusive à la quote-part du résultat normatif lié à la cession d'un actif immobilisé.

### En cas de présence de filiales et de participations à transparence fiscale

Afin de tenir compte des droits distincts entre les usufruitiers et les nus-proprétaires, il est convenu que les résultats des filiales directes et participations à transparence fiscale fassent l'objet d'une distinction de typologie de résultat et que ces derniers soient affectés de manière distinctive permettant de différencier le caractère financier et exceptionnel de ce résultat.

La distinction amènera à comptabiliser la quote-part de résultat courant en résultat financier et la quote-part de résultat exceptionnel de la filiale en résultat exceptionnel de la société et cela en fonction du pourcentage de détention.

De ce fait, les résultats financiers desdites filiales devront également faire l'objet d'une distinction entre résultat courant et exceptionnel, à savoir :

- Quote-part du résultat courant de la Filiale affectée aux parts A dans la société ;
- Quote-part du résultat exceptionnel de la Filiale affectée aux parts B dans la société.

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

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

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

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

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par tout moyen écrit (lettre recommandée avec réception, courrier, ou autre) adressé à la société.

### **Minorité**

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

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

A défaut de l'obtention par le gérant des créanciers d'une renonciation à exercer toute poursuite contre les associés mineurs, les associés majeurs seront redevables à l'égard de l'associé mineur d'une indemnité égale au montant du passif social dont le règlement lui sera réclamé.

Cette indemnité incombera à chaque associé majeur en proportion de sa part dans le capital social. Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, l'associé donateur ci sera seul tenu au versement de l'indemnité dont il s'agit.

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

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

### **Indivision**

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

Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

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

### **Démembrement**

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

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

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

Il est rappelé, conformément à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil :

- Qu'en tout état de cause, **l'usufruitier vote les décisions relatives à l'affectation des résultats, sans possibilité d'y déroger ;**
- Que pour les décisions dont le droit de vote revient au nu-propriétaire, **usufruitier et nu-propriétaire pourront convenir, en dehors des statuts, que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.**

Il est rappelé également :

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

**ARTICLE 9 - MUTATION ENTRE VIF - RETRAIT D'UN ASSOCIE - NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE – EXCLUSION – CLAUSE DE CHANGEMENT DE CONTROLE D'UN ASSOCIE PERSONNE MORALE**

**A/ Mutation entre vifs**

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

**Agrément des cessions**

Toutes les cessions de parts sociales sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Cette disposition vise toute transmission à titre onéreux ou gratuit, qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

**Procédure d'agrément**

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

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'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 des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre 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 sauf accord contraire entre les parties.

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.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nu-proprétaire n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-proprétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-proprétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- L'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- Le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- La valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-proprétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-proprétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

## **B/ Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

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

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-proprétaire et l'usufruitier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **C/ Nantissement - Réalisation forcée**

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

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

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

## **D/ Exclusion**

L'exclusion d'un associé pourra s'effectuer par une décision à la majorité simple des associés présents ou représentés, dûment motivée basée sur des faits et un comportement de nature à compromettre la pérennité de la société.

L'exclusion ne peut être prononcée sans que la société ait pris dans les mêmes conditions la décision, soit de désigner un cessionnaire pour les parts de l'associé exclu, soit de procéder elle-même au rachat desdites parts dans le cadre d'une réduction de son capital social.

La décision enjoindra cet associé de céder ses parts dans le délai de six mois. Ce rachat s'effectuera selon une valeur conventionnellement fixée ou établie à dire d'expert.

La décision d'exclusion peut prononcer la suspension des droits de vote de l'associé exclu jusqu'à la date de cession de ses parts, par contre ses droits de nature pécuniaire ne peuvent être suspendus.

Il est fait observer que l'associé dont l'exclusion est prévue ne peut être privé de son droit de participer à cette décision et de voter sur son exclusion.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués par tous moyens de communication avec accusé de réception et ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

L'exclusion peut être prononcée dans les cas suivants :

- Lorsque l'associé a une activité professionnelle ou une position professionnelle ou personnelle contraire aux intérêts de la société ou à ceux de ses associés ou de ses clients,
- Lorsque l'associé est atteint par une sanction pénale ou civile portant ou susceptible de porter à court terme gravement atteinte aux intérêts ou à la réputation de la société,
- La violation par l'associé des statuts,
- L'admission au redressement, à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle d'un associé,
- En cas de changement de contrôle d'une société associée au sens de droit des sociétés,
- En cas de faits ou actes contraires à l'intérêt social.

## **E/ Clause de changement de contrôle d'un associé personne morale**

Toute opération ou évènement qui aurait pour objet ou pour effet de modifier le contrôle d'un associé « l'Associé A », personne morale, obligera le représentant légal de cette dernière à en faire connaître la survenance à l'autre associé « l'Associé B », par lettre recommandée avec avis de réception expédiée au plus tard dans les dix (10) jours passée la connaissance par ce représentant légal de cette opération ou de cet évènement (« Notification de changement de contrôle »).

### **ARTICLE 10 - MUTATION PAR DECES**

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE I : GERANCE**

#### **ARTICLE 11 - NOMINATION - REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE - DECES**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. **Le ou les gérants sont nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés.**

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

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

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à

défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

**Le ou les gérants ne sont révocables que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés prise à l'unanimité, les parts sociales du gérant associé étant prises en compte dans le calcul.**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 12 - POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES**

### **A/ Pouvoirs**

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

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

La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- Prendre toutes participations dans toutes sociétés,
- Procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles,
- Consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,
- Transférer le siège social en tout endroit du département et modifier en conséquence les statuts.
- Embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier,
- Ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,
- Encaisser tous prix et en donner quittance,
- Ester en justice,
- Mettre à disposition à titre gratuit les immeubles sociaux au profit de ses membres ou de ses gérants mais uniquement en contrepartie du versement par l'occupant des charges usufruituaires attachées à l'immeuble.

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social ainsi que la liste des actes listés ci-dessus sans exception.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention "pour la société" suivie de la dénomination sociale.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

## **B/ Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

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

## **C/ Rémunération**

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

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

## **D/ Responsabilité**

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

## **E/ Commissaire-vérificateur**

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

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

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

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

## **CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES**

### **ARTICLE 13 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimés à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires. Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations prévu aux présents statuts.

### **ARTICLE 14 - CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Elles sont faites par lettres recommandées, ou par courrier simple ou encore par email adressés à tous les associés ou par tout autre moyen autorisé ou prévu par la loi et/ou la réglementation en vigueur.

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

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

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

## **ARTICLE 15 - PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION**

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

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés par tout moyen écrit, courriel, lettre simple, lettre recommandée à leurs frais, ou autre.

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

## **ARTICLE 16 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 17 - TENUE DES ASSEMBLEES**

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

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

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

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

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

### **ARTICLE 18 - PROCES-VERBAUX**

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

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

### **ARTICLE 19 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix représentant le capital social.

### **ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

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

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

### **ARTICLE 21 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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

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

## **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

La Société tient une comptabilité permettant de rendre compte de sa situation financière et de ses opérations.

Par décision collective, les associés peuvent opter :

- Soit pour une comptabilité de caisse, consistant à enregistrer les seules opérations de trésorerie (encaissements et décaissements), conformément aux règles applicables aux sociétés civiles relevant de l'impôt sur le revenu ;
- Soit pour une comptabilité commerciale, tenue conformément aux règles du Plan Comptable Général.

Le choix pour une comptabilité commerciale est formalisé dans un procès-verbal de décision collective.

A défaut de décision contraire et en l'absence d'établissement de bilan, il est présumé que la société applique une comptabilité de caisse.

En fonction du mode de comptabilité retenu, les dispositions statutaires relatives à la présentation des comptes, à la détermination du résultat et à son affectation sont interprétées et appliquées en conséquence :

- En comptabilité de caisse, le « résultat » s'entend comme l'excédent ou le déficit de trésorerie, et aucune affectation en réserves ou report à nouveau n'est prévue ;
- En comptabilité commerciale, les règles relatives au bénéfice comptable, aux réserves, au report à nouveau, et à l'affectation, s'appliquent ainsi qu'il est dit ci-après.

#### **ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le **1<sup>er</sup> Janvier et finit le 31 Décembre** de chaque année.

#### **ARTICLE 23 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan comptable général.

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider 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.

Il est décidé de l'affectation des résultats à l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels.

## **A/ Appréhension du résultat**

**Le résultat courant** correspond aux résultats de la société en dehors du résultat normatif ci-après défini.

**Le résultat normatif** s'entendra de la différence entre le prix de cession de l'actif et sa valeur nette comptable dépréciée de toutes les charges exclusivement liées à ladite cession et sans imputation d'éventuelles pertes de l'exercice ou d'un report à nouveau négatif.

Cette vocation au résultat se matérialisera par un droit à un dividende précipitaire jusqu'à totale consommation de l'assiette du résultat normatif.

Par suite si le résultat de l'exercice de réalisation de ladite cession ne permet pas la distribution du dividende précipitaire, son solde se retrouvera reporté les années suivantes.

**Les titulaires de parts sociales de catégorie A** peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau issu desdits résultats courants précédents.

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

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

### Réserve

**Les titulaires de part sociales de catégorie B** peuvent seuls décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les **réserves** dont ils ont la disposition.

## **B/ Pertes**

Il est effectué une ventilation des pertes globales entre celles résultant du résultat courant et celles résultant du résultat normatif.

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

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

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

## **C/ Plus-values de cession**

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

Ce dividende spécial est distribué aux titulaires de parts sociales, proportionnellement à l'impôt dû par chacun d'eux, ou à l'autre catégorie de parts sociales, si elle est seule redevable de l'impôt.

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

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

#### **D/ Résultat fiscal**

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration les résultats revenant à chaque catégorie de parts.

Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré, et notamment pour le prélèvement libératoire.

Les titulaires des parts sociales de l'autre catégorie devront, à première demande et si besoin est, fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

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

#### **E/ Démembrement des titres sociaux**

L'usufruitier aura seul vocation aux distributions opérées au titre de la détention de parts sociales de catégorie A.

L'usufruitier aura seul vocation aux distributions opérées au titre de la détention de parts sociales de catégorie B sous la forme d'un quasi-usufruit dans les conditions de l'article 587 du Code civil.

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

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

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

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

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

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

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

montant du résultat perçu par les usufruitiers.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS AUTRES**

### **ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS**

#### **Compte courant. Fonctionnement**

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

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

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

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

**a)** Les soldes créditeurs pourront être productifs d'intérêts au taux et aux conditions fixés par décision de la gérance.

Le cas échéant, les intérêts échus seront exigibles et comptabilisés au crédit du compte chaque fin de trimestre civil.

**b)** A titre dérogatoire, lorsque les sommes apportées en compte courant d'associé sont issues d'un emprunt contracté par l'associé, la Société se substituera purement et simplement à l'associé pour le paiement des frais, intérêts et charges subis ou que l'associé viendrait à subir à raison dudit prêt et ce sur la seule justification par l'associé de ses conditions d'emprunt.

**c)** Ils seront capitalisés selon les règles légales.

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

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

**e)** Tout retrait de fonds est subordonné à un préavis de trente (30) jours adressé à la société par tout moyen écrit, lettre recommandée avec avis de réception, courrier électronique ou autre.

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

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

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

f) Il ne pourra être procédé à aucune distribution de dividendes tant qu'un titulaire de parts A n'aura pas été remboursé du solde créditeur de son compte courant d'associé.

#### **ARTICLE 25 – PROROGATION DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

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

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

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

- Le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- La dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

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

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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

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

#### **ARTICLE 26 - LIQUIDATION**

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

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

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

#### **ARTICLE 27 – REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du

commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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

### **ARTICLE 28 - CONTESTATIONS**

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

<b>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES</b>
--

### **ARTICLE 29 - IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de compétent 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.

### **ARTICLE 30 - PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2026**.

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

### **ARTICLE 31 - ACTES - SOCIETE EN FORMATION**

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

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

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

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

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

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

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision

prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

### **ARTICLE 32 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Est nommé comme **premier gérant** de la Société pour une durée illimitée :

- Monsieur **Brett BARBÉ**

Monsieur Brett BARBÉ accepte les fonctions qui lui sont confiées et déclare n'être atteint d'aucune incompatibilité ou interdiction s'opposant à sa nomination.

### **ARTICLE 33 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent à Monsieur Brett BARBÉ pour accomplir les actes suivants :

- Ouvrir tous comptes bancaires au nom de la société dans tout établissement bancaire ou financier.
- Réaliser tous actes et engagements jugés urgents dans l'intérêt social et nécessaires au démarrage de l'activité de la société.
- Signer tous avants contrats ou tous actes réitératifs d'acquisition de tous biens et droits immobiliers.
- Emprunter toutes sommes nécessaires à l'acquisition, aux frais et travaux éventuels et donner toutes garanties.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer, et généralement, faire le nécessaire.
- Déclarer en tant que de besoin pour le cas où la société ne serait pas immatriculée au RCS dans les SIX (6) MOIS des présentes, que tous les actes ci-dessus énumérés seraient réputés faits par chaque associé indivisément à titre personnel dans la proportion de ses droits dans le capital social de la société.
- Effectuer toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

Tous pouvoirs lui/leur sont donnés, ainsi qu'à toute personne qu'il/ils se substituerait-ent, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

### **ARTICLE 34 – FISCALITE**

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

Les soussignés déclarent être avertis 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).

### **Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés**

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 1<sup>er</sup> 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.

### **Déclaration annuelle**

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

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

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

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

### **Information sur l'IFI**

Les associés soussignés reconnaissent avoir reçu, en tant que de besoin, les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

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

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

### **ARTICLE 35 - ELECTION DE DOMICILE**

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

### **ARTICLE 36 - 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 pourront être avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

### **ARTICLE 37 – 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.

Les présentes ont été conclues à titre d'écrit sous forme électronique ayant la même valeur probante que l'écrit sur papier suivant les dispositions de l'article 1366 du Code civil et signés par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par DocuSign, garantissant le lien de chaque signature avec le présent acte conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Fait à PULNOY  
Le 03/01/2026

### **SIGNATURES :**

La SC **PATRIMONIA 2B**  
Associée  
Représentée par son Gérant, Monsieur Brett BARBÉ

DocuSigned by:  
  
DBF68F4692194F1...

La SC **2B FAMILY**  
Associée  
Représentée par son Gérant, Monsieur Brett BARBÉ

DocuSigned by:  
  
DBF68F4692194F1...

Monsieur **Brett BARBÉ**  
Gérant non-associé  
Déclarant bon pour acceptation des fonctions confiées

DocuSigned by:  
  
DBF68F4692194F1...