ABCD
Société civile immobilière
Au capital de 1 372,04 euros
Siège social : 92 rue Pierre Curie 70000 VESOUL
RCS VESOUL 393 409 628

Statuts mis a jour au 12 mai 2025
Suite à la donation-partage de parts sociales, modification de la répartition du capital social avec modification d'associés

A Vesoul
le 12 mai 2025
Copie certifiée conforme

S T A T U T S

de la Société Civile Immobilière

A.B.C.D.

PARDEVANT Maître Philippe LOTH notaire soussigné, associé la Société Civile Professionnelle "Philippe LOTH, Lyliane BRAUD, et Christian PERNOT, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial", dont le siège est à VESOUL, 15 rue Noirot.

ONT COMPARU

1) Monsieur DELOUF Jean-Gabriel Marie Ferdinand, ingénieur T.P., né à PARIS (15 ème) le 14 février 1955, époux de Madame VERNIER Evelyne Louise Blanche, demeurant à FROTEY LES VESOUL (70) 12 avenue de la Mairie.

2) Madame VERNIER Evelyne Louise Blanche, sage-femme, née à VESOUL (70) le 28 mai 1954, épouse de Monsieur DELOUF Jean-Gabriel Marie Ferdinand, demeurant à FROTEY LES VESOUL (70) 12 avrnue de la mairie.

Monsieur et Madame DELOUF mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VESOUL (70) le 27 juin 1988, lequel régime n'a subi aucu modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

3) Monsieur BENAIS Gilles Pierre Roland, ingénieur, né à ENGHIEN LES BAINS (95) le 1 septembre 1955, demeurant 15 A rue de Bellevue à LACHAPELLE/CHAUX (90).

4) Madame COMBETTE Brigitte, secrétaire, née à VESOUL (70) le 17 juin 1954, épouse de Monsieur BENAIS, demeurant à LACHAPELLE/CHAUX (90) 15 A rue de Bellevue.

Monsieur et Madame BENAIS mariés tous deux en premières noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contra de mariage reçu par Maître Philippe LOTH, notaire soussigné, le 12 avril 1978, préalable à leur union célébrée à la mairie de VESOUL (70) le 14 avril 1978, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ci-après dénommés "les associés".

Lesquels ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

- article 1 : forme
- article 2 : objet
- article 3 : dénomination
- article 4 : siège
- article 5 : durée

TITIRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

- article 6 : apports
- article 7 : capital social
- article 8 : modification du capital social

TITRE III - PARTS SOCIALES

- article 9 : droits et obligations résultant des parts sociales
- article 10 : représentation des parts
- article 11 : cession de parts
- article 12 : nantissement
- article 13 : réalisation forcée
- article 14 : retrait d'un associé
- article 15 : décès

TITRE IV - GERANCE

- article 16 : nomination
- article 17 : fin des fonctions
- article 18 : absence de gérant
- article 19 : publicité de la nomination et de la cessation des fonctions de gérant
- article 20 : rémunération
- article 21 : pouvoirs dans les rapports entre associés
- article 22 : pouvoirs dans les rapports avec les tiers
- article 23 : responsabilité

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES

- article 24 : forme
- article 25 : objet
- article 26 : majorité
- article 27 : modalités de la consultation dans le cadre d'une assemblée
- article 28 : modalités de la consultation écrite des associés

TITRE VI - INFORMATION DES ASSOCIES

- article 29 : droit de communication des statuts
- article 30 : droit de communication des livres et documents
- article 31 : questions écrites

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION DES RESULTAT

- article 32 : exercice social
- article 33 : comptes sociaux
- article 34 : présentation des comptes
- article 35 : affectation des résultats

TITRE VIII - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE

- article 36 : transformation
- article 37 : dissolution
- article 38 : liquidation
- article 39 : partage

TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

- article 40 : contestation
- article 41 : élection de domicile
- article 42 : publicité
- article 43 : frais

- : - : - : - : - : - : -

TITRE I
C A R A C T E R I S T I Q U E S

Article premier : Forme

Il est formé par les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil.

Article 2 : Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, la prise en location, la location de tous biens immobiliers, civils, commerciaux ou industriels.
- La gestion et l'entretien des biens immobiliers dont il s'agit.

Et d'une manière générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social.

Article 3 : Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est : Société Civile immobilière ABCD

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés à des tiers. Elle doit être suivie de l'indication du capital social. En outre la société doit indiquer en tête sur tous documents concernant son activité le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 4 : Siège social

Le siège de la société est fixé à VESOUL (70) 92, rue Pierre CURIE, lieu du ressort du tribunal de commerce de VESOUL (70), lieu de son immatriculation.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision collective extraordinaire.

Article 5 : Durée

La durée de la société est fixée à 60 années

Le point de départ de ce délai est la date de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II

Article 6 - apports - capital social

Il est apporté à la société :

1) - APPORTS EN NUMERAIRE :

- par Jean-Gabriel DELOUF la somme de MILLE CINQ CENTS francs
  ci : 1.500,00 F
- par Evelyne DELOUF la somme de MILLE CINQ CENTS francs
  ci : 1.500,00 F

- par Gilles BENAIS la somme de TROIS MILLE francs

ci : 3.000,00 F

- par Brigitte BENAIS la somme de TROIS MILLE francs

ci : 3.000,00 F

total des apports en numéraire : 9.000,00 F

Article 7 : Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de 1.372,04€ et est divisé en 90 parts de 15,24 € chacune, réparties entre les membres de la société comme suit :

*Monsieur Jean-Gabriel DELOUF à concurrence de 23 parts en usufruit numéros 1 à 15, 31 à 37 et 68,

*Madame Evelyne DELOUF, à concurrence de 22 parts en usufruit numéros 16 à 30, 61 à 67,

*Monsieur Pierre DELOUF, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 15,

*Monsieur Clément DELOUF, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 31 à 37, 68, 16 à 22,

*Madame Cécile DELOUF, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 23 à 30, 61 à 67,

*Madame Brigitte BENAIS, à concurrence de 45 parts en usufruit numéros 38 à 60, 69 à 90,

*Monsieur Adrien BENAIS, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 38 à 52,

*Madame Solange BENAIS, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 53 à 60 et 69 à 75,

*Madame Alice BENAIS, à concurrence de 15 parts en nue-propriété numérotées de 76 à 90.

Article 8 : Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti selon décision collective extraordinaire. Ces opérations interviendront selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital a lieu par voie d'apport de biens en nature ou en numéraire, notamment par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

En cas de souscription de parts en numéraires, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit, préférentiel à titre irréductible ou réductible.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption de pertes ou en vue, soit du remboursement soit du rachat des parts

sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

TITRE III
P A R T S S O C I A L E S

Article 9 : Droits et obligations résultant des parts sociales

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Article 10 : Représentation des parts.

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

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier, et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Une copie certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 11 : Cession de parts

1- forme de la cession :

La cession de parts devra être constatée par acte authentique ou seings privés.

Lorsque deux époux sont simultanément membre de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables doivent résulter d'un acte notarié ou sous seings privés, ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

La cession est rendue opposable à la société, par la voie soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication, par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés de deux originaux s'il est sous seings privés et deux copies authentiques s'il est notarié.

2- Cession entre associés conjoints, ascendants et descendants :

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants.

3- Cession à des tiers :

La cession des parts sociales, autre qu'aux personnes visées ci-dessus, ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés accompagné de la demande d'agrément, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans le mois suivant la notification.

Le gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres associés, par letre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou de refus, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lors que plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de ou des associés, est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

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

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parceque 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 désigné par la collectivité des assoociés intervenant comme en matière extraordinaire.

La collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire, peut aussi décider le rachat des parts par la la société. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant l'offre 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 d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 4 mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

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 tribunal de grande instance 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 de 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 commme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

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 n'est faite au cédant dans un délai de 6 mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis.

4- Reconnaissance de la qualité d'associé au conjoint d'un associé :

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, en application de l'article 1832-2 du code civil, notifier à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

Si la notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

Si la notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par la majorité des associés représentant les trois quarts au moins du capital social.

L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prise en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 2 mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé accordé. En cas de refus d'agrément dûment notifié, l'époux apporteur de biens ou souscripteur de parts demeure associé pour la totalité des parts concernées.

Article 12: Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, 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. Cette publicité se fait par dépôt au greffe du tribunal de commerce du lieu d'immatriculation de la société.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 11.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à 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, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieure ment. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut elle même racheter les parts en vue de leur annulation.

Article 13 : Réalisation forcée

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit être notifiée un mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux associés et à la société.

Les associés peuvent dans ce délai, décider de la disso lution de la société ou de l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 14 : Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord de ses co-associés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire et dans le cadre d'une assemblée.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés 3 mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision de tribunal de grande instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer à charge de soulte s'il y a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

Article 15 : Décès

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Il doivent également justifier de la désignation du

mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés survivants suivant décision extraordinaire.

TITRE IV

G E R A N C E

Article 16 : Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée determinée ou non.

Au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par décision collective ordinaire.

Le gérant sortant est rééligible.

Article 17 : Fin des fonctions

Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé. Cette fin peut aussi intervenir par démission. Cette démission est libre mais ne deviendra effective qu'après un délai de deux mois.

Le gérant est révocable par une décision collective ordinaire.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Si le gérant est un associé, il peut se retirer de la société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux. La révocation du gérant qu'il soit associé ou non, n'en traine pas la dissolution de la société.

Article 18 : Absence de gérant

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout interéssé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Article 19 : Publicité de la nomination et de la cessation de fonction

La nomination et la cessation de fonction de gérant doivent être publiées.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à

leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le nom du premier gérant mentionné dans les présents statuts pourra être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succedé dans ces fonctions.

Article 20 : Rémunération du gérant

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire.

Le gérant a, par ailleurs droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu des pièces justificatives.

Article 21 : Pouvoirs dans les rapports entre associés Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants :

- acquisition de biens au nom de la société,
- vente de biens appartenant à la société,
- emprunt contacté au nom de la société.

Le non respect par un gérant, des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

Article 22 : Pouvoirs dans les rapports avec les tiers Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions de l'article 21, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réel le sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention : pour la société ABCD, le gérant.

Article 23 : Responsabilité

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

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires. S'il en était autrement, il engagerait sa responsabilité.

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 répartition 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.

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES

Article 24 : Forme

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts. Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant, soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés.

Article 25 : Objet

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Décisions ordinaires :

Les décisions collectives ordinaires ont notamment pour objet :

- de donner à la gérance les autorisations nécessaires à l'accomplissement des actes excédant ses pouvoirs tels qu'ils ont été définis à l'article 21 ci-dessus.
- de se prononcer sur les comptes de la société, de décider toute affectation et répartition de bénéfices.
- de prendre acte de la démission du gérant, de le nommer et de le révoquer.

Décisions extraordinaires :

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts; ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Par décision collective extraordinaire, les associés peuvent notamment décider et autoriser, sans l'énumération ci-après ait un caractère limitatif :

- l'augmentation, la réduction ou l'amortissement du capital social,
- la prorogation, la réduction de durée ou la dissolution anticipée de la société, la nomination ainsi que la révocation du ou des liquidateurs,
- le transfert du siège social,
- la transformation de la société civile immobilière en une société d'une autre forme,

- la fusion ou la scission de la société avec d'autres so ciétés constituées ou à constituer,
- les autorisations de cessions de parts intervenant entre personne autre qu'entre associés, qu'entre conjoints, qu'entre ascendants et descendants,

- la modification des conditions de cession ou de transmission des parts sociales,
- l'autorisation du retrait d'un associé prévu à l'article 14 ci-dessus,
- l'acquisition de parts par la société dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus,
- les modifications quelconques aux présents statuts.

Article 26 : Majorité

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des associés représentant plus des trois quarts du capital social.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 27 : Modalités de la consultation dans le cadre d'une d'une assemblée

1) Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée 15 jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question determinée. Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

2) Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée est arreté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

3) Résolutions et documents d'informations.

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tous documents nécessaires à l'information des associés.

Par ailleurs, durant le délai de 15 jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

4) Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

5) Représentation - vote

Chaque associé a le droit de participer aux décisions, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés 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 du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

6) **Procès-verbaux.**

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les noms et prénoms des associés présents ou représentés, le nom bre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats, et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants, et s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

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

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie même partiellement, elle doit être jointe à cel les précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 28 : Modalités de la consultation écrite des associés

1) **Forme**

Lorsqu'une consulation écrite est possible, conformément au dispositions de l'article 25, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent alors d'un délai de 20 jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

2) Procès-verbaux.

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées.

La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

TITRE VI - L'INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES

Article 29 : Droit de communication des statuts

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social, la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

Article 30 : Droit de communication des livres et documents.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tous documents établis par la société ou reçus par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie. Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près d'une Cour d'Appel.

Article 31 : Questions écrites

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au gérant, des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL - COMPTES - PRESENTATION - AFFECTATION DES RESULTATS

Article 32 : Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1er janvier. Il se termine le 31 décembre de la même année.

A titre d'exception, le premier exercice social sera clos le 31 décembre de l'année suivante.

Article 33 : Comptes sociaux.

Il est tenu un livre journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colones secondaires permettant d'affecter la recette ou la dépense selon les modalité de paiement et selon sa nature.

Par ailleurs est tenu constamment un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particuculier

sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un état des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépérissement.

Article 34 : Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique le bénéfice ou la perte constatée.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la société.

Le rapport est soumis aux associés en assemblée, dans les 6 mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

Article 35 : Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

La part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie ou la totalité des bénéfices sera portée au crédit du compte bloqué au nom de la société.

Les associés supportent les pertes dans la même proportion que les bénéfices. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

TITRE VIII - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION PARTAGE

Article 36 : Transformation

La transformation de la société en société en nom collectif ou en commandite simple ou par actions, appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

La transformation de la société n'entraine pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 37 : Dissolution

1) Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation.

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés, en assemblée, dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les

associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

2) Dissolution anticipée

a) Réunion de toutes les parts en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraine pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au greffe du tribunal de grande instance.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

b) Décision des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

c) Absence de gérant

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Article 38 : Liquidation

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.

Il n'en est différemment qu'en cas de fusion ou de scission.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la société est suivie de la mention "société en liquidation" et accompagnée du nom du liquidateur.

La dissolution de la société met fin aux fonctions du gérant. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle règle le mode de liquidation et nomme le liquidateur qui peut être le gérant.

Le liquidateur exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement. Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, et notamment ceux de vendre, soit à l'amiable, soit aux enchères, en bloc ou en détail, tous les biens et droits de toute nature, mobiliers ou immobiliers, appartenant à la société afin de parvenir à l'entière liquidation de la société. Il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, faire entreprendre de nouvelles activités par la société.

Il procède aux publicités nécessaires.

Il rend compte une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les

conditions fixées par l'article 27 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de 3 ans à compter de la dissolution, le Ministère pu blic ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de nomination.

Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication. Ni la société, ni les tiers, ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Article 39 Partage

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport.

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

TITRE IX - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 40 : Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation, seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout associé devra faire éléction de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

Article 41 : Eléction de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font éléction de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 42 : Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité légales.

Article 43 : Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront supportés par la société et seront portés au compte de frais généraux du premier exercice social.