

STATUTS MIS A JOUR
LE 2 JANVIER 2026
ART. 16

A.B. SAINT CHARLES

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
CAPITAL : 20 000 €
SIEGE SOCIAL :
Espace Polygone
78, rue Emile Clapeyron

66000 - PERPIGNAN

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

1°) La société « B.G.I. BRUNEL GESTION INVESTISSEMENT », Société à Responsabilité Limitée au capital de 640 000 €, dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), Espace Polygone, 78, rue Emile Clapeyron, immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro : B 315 698 423.

Représentée par Monsieur André BRUNEL, associé, comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 2 Décembre 2004.

2°) La société « GARAGE DE LA PLAINE », Société Anonyme au capital de 76 224,51 €, dont le siège social est à MONTREDON PLAINE (11100), immatriculée au RCS de NARBONNE sous le numéro : B 314 018 581.

Représentée par Monsieur Roger AYMOND, administrateur, comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile qu'ils ont convenu de constituer.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code Civil, les textes pris pour son application, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet la gestion, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par voie de location ou autrement de tout terrain, immeuble ou fraction d'immeuble dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'apport en nature, d'échange ou toute autre opération.

Et plus généralement toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher à cet objet.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination sociale est :

« A.B. SAINT CHARLES »

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à PERPIGNAN (66000), Espace Polygone, 78, rue Emile Clapeyron.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à cinquante années sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté à la société :

- Par la société « B.G.I. BRUNEL GESTION INVESTISSEMENT » une somme en numéraire de VINGT DIX MILLE EUROS (10 000 €), ci.....	10 000 €
- Par la société « GARAGE DE LA PLAINE » une somme en numéraire de DIX MILLE EUROS (10 000 €), ci	10 000 €

<u>SOIT AU TOTAL UNE SOMME DE VINGT MILLE EUROS (20 000 €), ci.....</u>	20 000 €

Laquelle somme de VINGT MILLE EUROS (20 000 €) sera libérée sur simple appel de la gérance, en une ou plusieurs fois, sans limitation de durée, et notamment à concurrence des dividendes annuellement répartis.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de VINGT MILLE EUROS (20 000 €) montant des apports ci-dessus.

Il est divisé en MILLE PARTS (1 000) de VINGT EUROS (20 €) chacune numérotées de 1 à 1 000 et réparties comme suit :

- A la société « B.G.I. BRUNEL GESTION INVESTISSEMENT » : CINQ CENTS PARTS (500), portant les numéros 1 à 500, ci	5 00 PARTS
- A la société « GARAGE DE LA PLAINE » : CINQ CENTS PARTS (500), portant les numéros 501 à 1 000, ci.....	5 00 PARTS
<u>TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS</u> <u>COMPOSANT LE CAPITAL : MILLE (1 000), ci</u>	<u>1 000 PARTS</u>

ARTICLE 8 - AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés, qui fixe les conditions de l'opération.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

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

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi par les indivisaires ou parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans toutes les assemblées.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

ARTICLE 11 - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS.

1.- **Forme**. - La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil.

2.- **Agrément**. - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes autres cessions, y compris en cas d'apports au titre d'une fusion ou d'une scission, ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant dans les trente jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil s'appliquent.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

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 au moins 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement, auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit pareillement 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code Civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12 - AGREMENT DU CONJOINT COMMUN EN BIENS

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés ou par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée avec accusé de réception. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

ARTICLE 13 - DECES D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant, dûment agréés par les associés survivants aux conditions ci-après.

Les héritiers, ayants droits ou conjoint, non agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint, de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les quinze jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande de l'agrément. La décision est prise à l'unanimité des associés survivants ; elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai d'un mois à compter de la survenance du décès ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé dans les trois mois de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de trois mois de la notification de la survenance du décès, les héritiers, ayants droits ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés.

ARTICLE 14 - DECONFITURE - FAILLITE PERSONNELLE REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

ARTICLE 15 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

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

ARTICLE 16 - GERANCE

1.- La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant de la société, nommé sans limitation de durée est :

- Monsieur Ludovic AYMOND, né à NARBONNE (11), le 3 Novembre 1979, demeurant 15, rue Joe Bousquet 11110 COURSAN.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant doit consacrer le temps nécessaire aux affaires sociales.

2.- Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son redressement ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

3.- La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme, ou dans une délibération ultérieure. Le gérant a droit, en outre, au remboursement, sur justificatifs de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 17 - POUVOIRS DE LA GERANCE

1.- Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

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

Il ne peut toutefois, sans y être autorisé par une décision des associés prise à la majorité acheter, vendre ou échanger tous immeubles, contracter des emprunts,

constituer hypothèque sur les immeubles sociaux faire apport de tout ou partie des biens sociaux à une société.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES

1.- Sauf l'exclusion d'un associé qui est décidée en assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

2.- Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

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

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, procéder lui-même à la convocation ou à la consultation.

3.- L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée ; elle indique clairement l'ordre du jour.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

4.- En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote sur chaque résolution, par "oui" ou par "non". La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5.- L'assemblée est présidée par le gérant ou le gérant le plus âgé ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés acceptants, représentant par eux-mêmes ou comme mandataires, le plus grand nombre de parts. Leur désignation n'est, cependant pas obligatoire. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénoms, et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents entrant en séance et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut par le

président de séance. Y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

6.- Tout associé a le droit de participer aux assemblées.

Le droit de vote doit, dans tous les cas, être exercé personnellement.

7.- Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n°78-704 du 3 Juillet 1978.

ARTICLE 19 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions autres que celles concernant le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis quel que soit le nombre de votants.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts. Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois le changement de nationalité, l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le Premier Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Le premier exercice social sera clos le 31 Décembre 2005.

ARTICLE 22 - COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES -

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la société.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, ou joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par consultation écrite dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

ARTICLE 23 - AFFECTATION DES RESULTATS

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient, et 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 décider la création de tous postes de réserves dont ils déterminent l'emploi.

ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS

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

ARTICLE 25 - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales ou à défaut par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

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, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code Civil.

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de grande instance compétents.

ARTICLE 27 - POUVOIRS

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Jean-Marc BRUNEL à l'effet, au nom et pour le compte de la société de prendre les engagements suivants :

- Effectuer l'acquisition, de Perpignan Méditerranée Communauté d'agglomération, d'un terrain d'une superficie maximum de 14 385,25 m², sis à PERPIGNAN, formant les parcelles provisoirement numérotées section II, n° 680p, HZ n° 709 et HZ n° 710p.

- En vue de l'acquisition de ce terrain, réaliser tous emprunts, crédits-baux ou autres que Monsieur Jean-Marc BRUNEL jugera utiles, aux conditions que celui-ci jugera les meilleures et plus généralement faire le nécessaire.

Ils lui donnent en outre tous pouvoirs à l'effet d'accomplir toutes formalités.

ARTICLE 28 - FRAIS

Les frais, droits, honoraires et TVA des présents statuts seront à la charge de la société.

ARTICLE 29 - DECLARATION FISCALE

Les soussignés, par application des dispositions de l'article 206-3 du Code Général des Impôts, déclarent expressément opter pour la taxation à l'impôt sur les bénéfices à compter du début de l'activité de la société.

**Les présents statuts ont été mis à jour par délibérations
de l'assemblée générale mixte du 2 janvier 2026.**

