18610301
IO/AM/

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE QUATRE MARS

A SAINT-PIERRE (La Réunion), 22 allée de la Piscine, Centre Casabona, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jérôme CHANE-SAN, Notaire au sein de la SELAS « LE GOFF, OMARJEE & Associés, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de SAINT-PIERRE (La Réunion), 22 allée de la Piscine, Centre Casabona et d'un Bureau Annexe situé à MAMOUDZOU (Mayotte), Kawéni, Route Nationale 1, Espace Coralium n°5, identifié sous le numéro CRPCEN 97411,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

ABIDI et HATIME

A LA REQUETE DE :

1°/ Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI**, professeur des écoles, époux de Madame Zada Fouraha **M'BECHEZI**, demeurant à KOUNGOU (97600) 8 lotissement le Val Fleuri Majicavo Lamir.

Né à FOMBONI - MOHÉLI (COMORES) le 14 août 1979.

Marié à la mairie de BANDRABOUA (97650) le 7 juillet 2007 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Monsieur MARUCE **HATIME**, militaire, époux de Madame ANNABELLE HAYET **TISSERRAND**, demeurant à TSINGONI (97680) 9 rue du lotissement Zirarouni.

Né à BANDRABOUA (97650) le 20 mars 1983.

Marié à la mairie de TOULOUSE (31000) le 16 octobre 2021 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Thomas SINGER, notaire à TOULOUSE, le 12 janvier 2021.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés ensemble « les **Associés** ».

INTERVENANT

Madame Zada Fouraha **M'BECHEZI**, épouse de Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI**, demeurant à KOUNGOU (97600) 8 lotissement le Val Fleuri Majicavo Lamir.
Née à MAMOUDZOU (97600) le 11 janvier 1982.
Mariée à la mairie de BANDRABOUA (97650) le 7 juillet 2007 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- Monsieur Zouhairi BOINA ABIDI est présent à l'acte.

- Monsieur MARUCE HATIME est représenté par Madame Amélie MORCHAIN, collaboratrice du Notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la procuration sous seing-privé, dont une copie est ci-annexée.

ANNEXE 1. Procuration de Monsieur MARUCE HATIME

- Madame Zada Fouraha **M'BECHEZI** est présente à l'acte.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

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.

DOCUMENTS RELATIFS À L'IDENTITÉ ET À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Zouhairi BOINA ABIDI

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

Concernant Monsieur MARUCE HATIME

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

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

EXPOSE PRÉALABLE

Les requérants ont décidé de constituer la Société Civile Immobilière objet des présentes, afin de déterminer les règles de fonctionnement, d'organisation et de gestion d'un patrimoine immobilier, tant actuel que futur. Elle permet une gestion souple et harmonieuse, tout en facilitant une transmission progressive du patrimoine immobilier familial, évitant ainsi son partage entre les membres.

L'objectif principal étant de préserver et valoriser le patrimoine immobilier familial, en assurant sa pérennité à travers les générations. Les actions de la société seront réalisées dans le respect de principes éthiques, tant économiques qu'environnementaux. Les membres s'engagent à protéger les intérêts de chacun, dans un cadre de solidarité et de transparence.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE - STATUTS

Titre I - Caractéristiques
Titre II – Apports - Capital social
Titre III - Parts sociales
Titre IV – Administration de la société
Titre V – Décisions collectives
Titre VI – Exercice social – Comptes – Affectation et répartition des bénéfices

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE – STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 - FORME – INTÉRÊT SOCIAL

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, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **ABIDI et HATIME.**

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 - SIÈGE

Le siège social est fixé à : **KOUNGOU (97600), 8 lotissement Le Val Fleuri Majicavo Lamir.**

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.

RARTICLE 5 - DURÉE

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

6.1 - Apports en numéraire

Monsieur Zouhairi BOINA ABIDI apporte :

- La somme de **NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement sur appel de la gérance.

Monsieur MARUCE HATIME apporte :

- La somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)**.

Laquelle somme sera libérée ultérieurement sur appel de la gérance.

Intervention du conjoint de l'apporteur

Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI** déclare, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, que le bien apporté par lui, a le caractère d'un bien commun.

Madame Zada Fouraha **M'BECHEZI** intervient aux présentes en tant que conjointe de Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI**

Laquelle :

- Reconnait avoir eu connaissance du projet de constitution de la présente société.
- Autorise l'apport de biens communs effectué par son conjoint.
- Renonce à la faculté qui lui est offerte par l'article 1832-2 du Code civil de revendiquer la qualité d'associé dans la présente société pour les parts souscrites par son conjoint.

Ainsi, leurs droits d'associés se limiteront en conséquence aux parts qui leur ont été respectivement attribuées au présent acte en proportion de leurs apports.

ARTICLE 7 - LIBERATION DES APPORTS

Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze (15) jours francs après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la société.

a- La libération est effectuée en principe, au moyen de versements en numéraire.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un (1) mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce sur décision des associés réunissant la moitié du capital social et sur deuxième convocation à la majorité des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

La décision de mise en vente forcée des parts sociales de l'associé défaillant est publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze (15) jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires aux enchères publiques, par le ministère d'un Notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

b- La libération du capital social pourra également se faire par compensation avec les comptes courants existants au profit de l'associé.

Dans cette hypothèse, la créance de libération du capital et celle du compte courant devront être réciproques, liquides, exigibles et certaines. La compensation se fera automatiquement sur décision de la seule gérance, quinze (15) jours calendaires après qu'une demande de libération des fonds a été adressée à l'associé par lettre recommandée et faute de réponse de la part de cet associé dans ce délai.

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

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

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

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze (15) jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par, la gérance aux débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires devront à la société l'intérêt au taux légal, calculé par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Toutefois, pour que cet intérêt puisse être exigible, l'appel de fonds de la gérance devra mentionner cette pénalité.

Parts d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées. Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien ou droit apporté.

Total des apports

La valeur totale des apports est de : mille euros (1 000,00 eur).

ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI** à concurrence de neuf cents (900) parts portant les numéros 1 à 900, en rémunération de son apport en numéraire.
Ci, ... **900 parts**

2°) Monsieur MARUCE **HATIME** à concurrence de cent (100) parts portant les numéros 901 à 1000 en rémunération de son apport en numéraire.
Ci, ... **100 parts**

ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL ET REDUCTION DE CAPITAL

9.1. AUGMENTATION DU CAPITAL

9.1.1 MODALITES

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

- Soit par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire.
- Soit par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles.

9.1.2 DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription en numéraire et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

La souscription de ces parts peut émaner d'associés ou non dans les mêmes conditions d'agrément que celles prévues pour les cessions entre vifs.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la gérance.

9.1.3 PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PARTS

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître aux autres nus-propriétaires ou usufruitiers 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-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires 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 démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de comissaire de justice ou sous tout autre forme acceptée par les parties, à la gérance et au bénéficiaire dudit pacte de préférence, au domicile de ce dernier et au siège social ; le bénéficiaire devra dans un délai d'un (1) 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 (1) mois dont il est ci-dessus question.

9.1.4 BIENS COMMUNS

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété émises par celle-là sans que son conjoint en ait été averti un (1) mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de comissaire de Justice et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé, qualité à laquelle il est possible de renoncer, ou, le cas échéant, de nu-propriétaire ou d'usufruitier est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Dans tous les cas, si l'opération entraîne des fractions de parts, les associés devront prendre en charge de manière personnelle toute acquisition ou cession de droits nécessaires pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts nouvelles.

9.2. RÉDUCTION DU CAPITAL

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

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés et, en cas de démembrement, à l'égalité des usufruitiers entre eux et des nus-propriétaires entre eux.

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 carte-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 ledit 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 aux usufruitiers au prorata des parts détenues par chacun d'eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par carte-lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société 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, en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

9.3. COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Chacun des associés et, en cas de démembrement, chacun des usufruitiers et des nus-propriétaires, pourra consentir à la société toutes avances utiles, aux conditions d'intérêts et de remboursement fixées au moment du versement. Ces modalités pourront résulter de simples mentions dans la comptabilité.

Les comptes courants d'associés liés aux dépenses nécessaires d'entretien, de gestion et d'administration des actifs sociaux ou de la société seront, sauf décision expresse contraire des associés au moment de l'approbation des comptes, indexés sur tout indice choisi par la collectivité des associés. A défaut d'accord des associés, l'indice retenu sera l'indice mensuel des prix à la consommation Série hors tabac, Ensemble des ménages. La révision se fera au jour du remboursement de la créance de compte courant d'associé suivant le dernier indice connu à cette date.

TITRE III – PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

10.1. CAS GÉNÉRAL

Le titre et les droits dans la société de chaque associé et, en cas de démembrement, de chaque usufruitier et nu-propriétaire, résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

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.

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

10.2. 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 accompagné ou non, à leurs frais, d'un conseil. A cet effet, une réunion des

indivisaires votant à la majorité des quotes-parts de parts sociales détenues par chacun d'entre eux sera provoquée, s'il y a lieu, par la gérance avec convocation comme en matière d'assemblée générale.

À défaut de nomination, une liste d'experts agrées près du Tribunal du lieu du siège social sera retenue par la gérance à sa seule initiative et sans recours possible.

Les experts assurant la mission seront listés en fonction de l'objet des assemblées générales à intervenir (technique, juridique, financier) et retenus par voie de tirage au sort, les indivisaires étant dûment convoqués

Un procès-verbal de tirage au sort sera dressé par la gérance en présence d'au moins un indivisaire et à défaut de tout autre associé.

10.3. DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Dans les présents statuts, en cas de démembrement des parts, le terme "associé" vise pour tous les articles, sauf pour ceux prévoyant une disposition contraire, celui de l'usufruitier ou du nu-propriétaire des parts qui est titulaire du droit de vote pour les décisions qui concernent l'affectation des bénéfices de l'exercice.

Si, en application de cette règle, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, cette règle ne recevrait pas application pour les seuls articles concernés ; les règles impératives se substituant alors pour ces articles à la règle conventionnelle susvisée.

10.3.1. PARTICIPATION AUX DÉCISIONS COLLECTIVES

L'usufruitier et le nu-propriétaire auront le droit de participer aux assemblées et disposeront d'un droit d'information conformément à l'article 1844 du Code civil. Pour se faire, ils sont convoqués et prennent part aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété. Ils exercent leur droit de communication dans les mêmes conditions et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés découle de leur consentement exprimé par écrit.

10.3.2. DROITS DE VOTE

Les **usufruitiers**, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires, ci-après défini, **exercent seuls le droit de vote pour toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires** attaché aux titres dont la propriété est démembrée, **à l'exception des décisions concernant :**

- La prorogation et réduction de sa durée,
- La transformation, la fusion ou la scission,
- La dissolution anticipée et la liquidation de la société

Lesquelles sont du ressort des nus-propriétaires, de même que les décisions pour lesquelles cette règle serait en contradiction avec l'ordre public.

Lorsque les statuts imposent que l'agrément de nouveaux associés soit soumis au vote des associés préexistant, ce droit de vote sera exercé pour les parts démembrées par l'usufruitier et le nu-propriétaire conjointement. En présence de personnes physiques et sauf convention contraire expresse, la répartition du droit de vote entre usufruitier et nu-propriétaire se fera dans cette hypothèse par application des quotes-parts prévus dans le barème fiscal à l'article 669 du Code Général des Impôts.

Les **nus-propriétaires** doivent, en toute hypothèse, **être régulièrement convoqués aux assemblées générales** dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls, le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

En tout état de cause, aucune décision ne pourra être prise sans le consentement exprès de chacun des associés, usufruitiers ou nus-propriétaires de parts, si cette décision a pour effet d'augmenter la responsabilité des associés, usufruitiers ou nus-propriétaires ou de diminuer leurs droits de vote ou de participations aux résultats de la société.

10.3.3 DROIT AUX RÉSULTATS

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

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

Le droit au résultat courant de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine (revenus, plus-values et moins-values sur cession de biens et valeurs mobilières, etc.), appartient en pleine propriété **à l'usufruitier**.

Le droit au résultat exceptionnel de l'exercice, est réparti en fonction de sa nature : s'il s'agit d'un bénéfice il peut être distribué, tandis qu'en cas de perte, il est affecté en conséquence.

L'usufruitier et le nu propriétaire peuvent convenir, de :

- **Prévoir une distribution du dividende en pleine propriété au seul nu propriétaire**
- **Prévoir une distribution du dividende à l'usufruitier sous la forme d'un quasi usufruit ;**
- **Prévoir une distribution du dividende en pleine propriété au nu-propriétaire et à l'usufruitier au prorata des droits de chacun ;**
- **Prévoir une distribution du dividende en démembrement de propriété entre le nu-propriétaire et l'usufruitier avec l'obligation pour ces derniers de reporter le démembrement sur le support de leur choix**

A défaut d'accord le dividende sera versé au nu-propriétaire.

Le résultat exceptionnel se compose des plus et moins-values sur éléments d'actifs immobilisés (notamment les plus et moins-values sur biens et droits réels immobiliers détenus directement par la société).

Tous les autres éléments du résultat constituent le résultat courant (notamment les intérêts, dividendes, plus et moins-values sur cession de biens mobiliers et valeurs mobilières).

Les héritiers, ayants droit, ou créanciers d'un associé, d'un nu-propriétaire ou d'un usufruitier, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

Les modalités de répartition du résultat et des décisions concernant leur affectation sont rappelées à l'article 26 des présents statuts.

ARTICLE 11 - MUTATION DES PARTS SOCIALES

11.1. MUTATION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

Toute mutation de parts sociales en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété, doit être constatée par un écrit.

Les parts sont librement cessibles à titre onéreux en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété **entre associés au sens des présents statuts ou entre titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession, ainsi qu'entre le cédant et ses descendants.**

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de l'unanimité des associés en droits de vote.

11.1.A PROCEDURE D'AGREMENT - DROIT DE PREEMPTION

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé ou le détenteur de droits démembrés qui projette de céder l'usufruit, la nue-propriété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressé au gérant ou l'un des cogérants en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée. Ce délai ne peut être inférieur à quatre (4) mois suivant la dernière notification opérée.

En cas de notification à la seule gérance, elle doit, dans les trente (30) jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée avec avis de réception ou toute autre forme acceptée par les autres associés et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article.

Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception du courrier recommandé pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si toutefois un ou plusieurs associés ne prenai(en)t pas connaissance du courrier recommandé qui lui aura été adressé, le gérant peut notifier une seconde fois dans les mêmes formes le projet de cession. L'associé bénéficiera alors d'un délai de quinze (15) jours calendaires pour se porter acquéreur à compter de la première présentation du courrier recommandé.

Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la majorité absolue des associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

Si le cessionnaire est agréé par les associés, aux conditions de majorité prévues aux présents statuts ou réputé agréé faute de réponse des associés, la gérance en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Etant ici précisé que les décisions d'agrément exprès et de dissolution anticipée de la société seront prises par l'assemblée générale extraordinaire des associés survivants, dans les conditions de majorité prévues aux présentes statuts, sans tenir compte des parts et droits de l'associé cédant.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

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

11.2. MUTATION PAR DÉCÈS

En cas de décès du propriétaire de parts de pleine propriété ou en nue-propriété, la société continue entre les associés et titulaires de droits en nue-propriété ou en usufruit survivants et les héritiers du défunt sous réserve de leur agrément, le cas échéant. Les héritiers qui sont associés ne sont pas soumis à agrément. Tous les autres héritiers sont soumis à agrément.

Ils doivent justifier de leurs qualités dans les six (6) mois du décès par la notification à la société par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'un certificat d'hérédité, de la copie d'un acte de notoriété, de l'extrait d'un intitulé d'inventaire ou de tout acte établi par l'autorité compétente justifiant sans équivoque de leur qualité.

Dans l'hypothèse où la mutation est soumise à agrément, la gérance doit, dans les trente (30) jours qui suivent la réception de la notification de ce document, aviser les associés

et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la succession, de cette dévolution successorale par lettre recommandée avec avis de réception et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la succession disposent d'un délai de soixante (60) jours pour se porter acquéreurs à compter de la première présentation du courrier recommandé envoyé par la gérance. Si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Le nom du ou des acquéreurs ainsi que le prix offert, sont notifiés aux héritiers par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre d'achat n'est faite aux héritiers dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification par eux faite à la société de leur qualité, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Si le ou les ayants-droit de l'associé décédé sont agréés par les associés survivants ou réputés agréés faute de réponse des associés, la gérance les en avise immédiatement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Etant ici précisé que les décisions d'agrément exprès et de dissolution anticipée de la société seront prises par l'assemblée générale extraordinaire des associés survivants, dans les conditions de majorité prévues aux présentes statuts, sans tenir compte des parts et droits de l'associé décédé.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession du défunt (et éventuellement de la communauté des biens) les droits attachés aux dites parts seront exercés.

11.3. RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé (ou conjointement le nu-propriétaire et l'usufruitier dont les droits portent sur les mêmes parts) peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des titulaires de droits de vote pour ces décisions conformément aux articles 7 et 10 des présents statuts. En cas d'acceptation, la collectivité des associés fixera les modalités et l'organisation de ce retrait.

La demande doit être adressée, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la société et à chacun des associés, ainsi que s'ils sont différents, à chacun des titulaires de droits de vote pour ce type de décision. Dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de la notification, la gérance convoque les associés en assemblée générale.

La décision de la collectivité des associés est notifiée à la personne qui a sollicité le retrait par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

L'associé, le nu-propriétaire ou l'usufruitier qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, en cas de rachat par la société ou par les associés et compte tenu du caractère « *intuitu personae* » de la société et de la situation nouvelle imposée aux autres associés, il sera effectué un abattement de trente pour cent (30 %) sur le montant de la valeur des parts objet du retrait.

La société ou les associés auront un délai de six (6) mois à compter de la réunion en assemblée générale ou de la fixation par expert de la valeur des parts pour en régler le montant. Passé ce délai, la société ou les associés devront verser au retrayant l'intérêt légal à compter dudit délai jusqu'au jour du paiement, sans préjudicier au droit du retrayant d'exiger le paiement de la somme due.

En cas de démembrement des parts objets du retrait, celui-ci n'est possible que d'un commun accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, la valeur des parts définie comme il est dit ci-avant étant répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire au prorata des droits de chacun arrêté d'un commun accord ou à défaut à dire d'expert.

En tout état de cause, l'imposition sur la plus-value dégagée à l'occasion de ce retrait sera à la charge du retrayant.

11.4. DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES MUTATIONS DE PARTS SOCIALES

11.4.1 OPPOSABILITE DE LA MUTATION

Qu'elle intervienne à titre onéreux ou à titre gratuit, toute mutation en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété n'est opposable à la société :

- qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte notarié conformément à l'article 1690 du Code civil, ou après transfert sur les registres de la société,
- et sous réserve expresse de la transmission à la société, par l'intermédiaire de son gérant, des documents suivants :
  - copie de la carte d'identité de chacun des associés, qu'il soit plein propriétaire, usufruitier ou nu-propriétaire ;
  - copie du livret de famille de chaque associé ;
  - copie du contrat de mariage de chaque associé, certifié conforme par ses soins ;
  - copie de l'acte aux termes duquel la mutation des parts sociales a été opérée ;
  - dans l'hypothèse d'une succession, l'acte de notoriété et tout ou partie de la déclaration de succession seront remis au gérant.

Toute mutation ne sera opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au greffe du tribunal de commerce compétent, conformément à la réglementation en vigueur. Cette publication au greffe se fera aux frais exclusifs des nouveaux associés. Dans l'hypothèse où, un (1) mois après mise en demeure de procéder à ces formalités envoyée par le gérant aux nouveaux associés par courrier recommandé avec avis de réception, ces derniers n'auraient pas publié le changement d'associés au greffe du tribunal de commerce compétent, le gérant sera autorisé de plein droit à procéder à ces formalités de son chef et sous sa responsabilité. Les frais liés à ces formalités ainsi que le coût du courrier recommandé seront à la charge des nouveaux associés et s'imputeront sur la part du résultat social ordinaire ou exceptionnel leur revenant ou sur leur compte courant.

11.4.2 EVALUATION DES PARTS - AMENAGEMENT DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1843-4 DU CODE CIVIL

Les associés conviennent d'ores et déjà, dans toutes les hypothèses où l'évaluation des parts sociales sera nécessaire (mutation de parts, agrément, retrait...) et à défaut d'accord entre elles à l'unanimité, de s'en remettre à l'évaluation fournie par tout notaire ou professionnel susceptible de fournir un avis éclairé en la matière, choisi d'un commun accord. Les frais d'expertise de ce professionnel seront à la charge de l'associé ayant rendu l'évaluation nécessaire. A défaut d'accord sur le choix du professionnel, chaque associé sera en droit de recourir à son propre conseil dans un délai d'un (1) mois. À l'issue de ce délai, les associés n'ayant pas désigné d'expert s'engagent à accepter l'évaluation fournie par les conseils des autres parties. Les parties s'engagent à retenir pour l'estimation des parts sociales la moyenne de l'ensemble des évaluations ainsi fournies. En cas d'intervention de plusieurs experts, chacun d'entre eux sera rémunéré par l'associé ayant requis ses services.

ARTICLE 12 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ou droits démembrés sur ces parts 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 publicité.

Toutefois, le titulaire des parts ou des droits dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement des autres associés, nus-propriétaires ou usufruitiers selon le cas, au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'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, avec les conditions de la vente, soit notifiée trois (3) mois avant la vente aux associés et à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Chaque associé, chaque nu-propriétaire, chaque usufruitier, selon la nature des droits concernés, peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un (1) mois franc à compter de la première présentation de la notification du projet de vente. Si plusieurs associés, nus-propriétaires ou usufruitiers exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts ou droits démembrés qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé, nu-propriétaire ou usufruitier n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation. Cette décision de rachat des parts sociales par la société sera prise par la collectivité des associés aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires au plus tard deux (2) mois à compter la notification qui aura été faite au dernier associé.

Les associés peuvent, dans ce même délai, décider de 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.

Le non-exercice de l'une ou l'autre de ces facultés de substitution, de rachat par la société ou de dissolution dans ledit délai emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis à vis des créanciers sociaux, chacun des associés, ou en cas de démembrement chacun des usufruitiers et/ou des nus-propriétaires, n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil et aux dispositions des présents statuts et notamment celles de l'article 10. L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

13.1 ASSOCIES PROTÉGÉS

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

Dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, l'associé donateur sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

ARTICLE 14 - DÉCONFITURE, FAILLITE PERSONNELLE, REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant un associé, un nu-propriétaire ou un usufruitier, et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé. La valeur des droits à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 – LA GERANCE

ARTICLE 15 – GERANCE - NOMINATION ET DUREE DES FONCTIONS

1- La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision collective des associés, des nus-propriétaires ou des usufruitiers selon ce qui est prévu à l'article 10, prise selon les règles de quorum et à la majorité prévues pour les décisions ordinaires.

Est nommé par les comparants à l'instant même en qualité de gérant, savoir :

Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI**, professeur des écoles, époux de Madame Zada Fouraha **M'BECHEZI**, demeurant à KOUNGOU (97600) 8 lotissement le Val Fleuri Majicavo Lamir.

Né à FOMBONI - MOHÉLI (COMORES) le 14 août 1979.

Monsieur Zouhairi **BOINA ABIDI** déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe aucune empêchement à son exercice.

2- Les fonctions de gérant ont une durée **illimitée.**

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

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 par celui-ci de se retirer de la société. En l'absence d'autre gérant, un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés, des nus-propriétaires ou des usufruitiers dans les conditions prévues par les présents statuts, convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

3- Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision collective des associés, nus-propriétaires ou usufruitiers, selon ce qui est prévu aux articles 7 et 10, prise selon les règles de quorum et majorité prévues pour les décisions ordinaires. Toutefois, en cas de gérance statutaire, la décision collective de révocation doit être prise à l'unanimité. La révocation ne pourra donner lieu à des dommages et intérêts et pourra être prononcé sans avoir à justifier de quelque motif que ce soit.

Le gérant est également révocable par les tribunaux à la demande de tout associé, tout usufruitier ou tout nu-propriétaire pour cause légitime et notamment pour cause d'incapacité médicalement constatée par un médecin expert près des tribunaux du siège social et, en cas de litige, par un deuxième médecin nommé par le Président du Tribunal agissant en matière de référé, aux frais de la société. La révocation pourra avoir lieu pour une durée déterminée ou à titre définitif ; elle pourra également être prononcée pour les mêmes conditions et sous la même forme en ce qui concerne le ou les personnes déléguées par le gérant.

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

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

5- 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 (6) 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 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, **le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société**. Les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir les actes du ressort d'une assemblée générale sans engager leur responsabilité personnelle.

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, **le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société**. Les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir les actes du ressort d'une assemblée générale sans engager leur responsabilité personnelle.

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

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs sous réserve de ce qui suit et sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA GERANCE

Les gérants ne pourront recevoir aucun traitement fixe, proportionnel ou mixte.

ARTICLE 18 - RESPONSABILITE DU GERANT

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé au sens de l'article 10, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers, des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. 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, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 19 - OBLIGATION D'INFORMATION DES ASSOCIES

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.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 20 - OBJET

Les décisions collectives ont notamment pour objet de statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats, d'autoriser les gérants pour des opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 21 - MODES DE CONSULTATION

I - La volonté des titulaires des droits de vote s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, nus-propriétaires et usufruitiers, même absents, dissidents ou protégés.

Ces décisions résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée des associés, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les titulaires des droits de vote exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé. Elle peut intervenir à tout moment sans formalité préalable particulière.

Il sera tenu compte, pour les décisions collectives, des parts de l'associé gérant.

20.1 ASSEMBLÉE DES ASSOCIES

20.1.1 CONVOCATION

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout détenteur de droit de vote non-gérant, peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés ou des titulaires des droits de vote compétents 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 plus prochaine assemblée ou qu'elle soit posée par consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, le demandeur peut, à l'expiration du délai d'un (1) mois, à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze (15) jours au moins avant la réunion à chacun des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions

qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés ainsi que le cas échéant des nus-propriétaires et des usufruitiers sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

20.1.2 ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

Tous les associés, quel que soit le nombre et la forme de détention des parts qu'ils possèdent usufruit ou nue-propriété, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de quinze (15) jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

20.1.3 TENUE DES ASSEMBLÉES

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 en présence du gérant dûment convoqué.

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.

Sauf accord unanime de tous les associés présents ou représentés 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.

20.1.4 PROCÈS-VERBAUX

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

A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

20.2 CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à information des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les titulaires de droit de vote disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots « OUI » ou « NON ».

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout détenteur de droit de vote n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

20.3 DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

I - Les associés, nus-propriétaires et usufruitiers peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité des détenteurs de droit de vote 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-dessous prévu.

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

II - Tout associé, usufruitier et nu-propriétaire a droit de participer aux assemblées quels que soient la nature de ses droits (usufruit, nue-propriété ou pleine propriété) et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété selon ce qui est prévu aux articles 7 et 10 des présents statuts.

Tout associé, tout nu-propriétaire, tout usufruitier, peut se faire représenter aux assemblées par un mandataire de son choix, associé ou non.

III - Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 22 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

1°/ Description : Sont qualifiées **d'ordinaires** les décisions collectives ne concernant ni les modifications statutaires, ni le cas échéant l'agrément de nouveaux associés ou détenteurs de droits démembrés lorsqu'elles incombent à l'assemblée, notamment :

- le changement de siège social en France ;
- l'approbation des comptes de gestion ;
- la nomination, la rémunération, la révocation du ou des gérants ;
- l'affectation et la répartition des résultats, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

2°/ Quorum : L'assemblée générale ordinaire est régulièrement constituée **si la moitié au moins des associés possédant la moitié des droits de vote** tels que définis à l'article 10 des statuts est présente ou représentée.

3°/ Décisions : Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées **à la majorité** des voix présentes ou représentées.

Par dérogation, la révocation du gérant statutaire ne peut se faire qu'à l'unanimité de tous les associés.

ARTICLE 23 - DÉCISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

1°/ Description : Sont, qualifiées **d'extraordinaires** les décisions modificatives des statuts ainsi que, le cas échéant, lorsqu'elles incombent à l'assemblée, les décisions portant agrément de nouveaux associés, de nouveaux nus-propriétaires ou de nouveaux usufruitiers, ou revêtant une importance particulière dans la vie de la société ou des associés, et notamment :

- La cession de tout actif immobilier
- Faire tout placement du produit d'une vente ;
- Prononcer la prorogation ou la dissolution anticipée de la société ;
- demander la révocation de tout gérant par le Tribunal aux conditions définies ci-dessus, les parts de l'associé gérant n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité requise ;
- nommer tout liquidateur, approuver leurs comptes et leurs affectations ;
- le changement de siège social en dehors de la France ;
- en cas de changement de dénomination sociale ;
- apport ou fusion avec toute société constituée avec des membres autres que les associés de la présente société ;
- emprunt ou découvert bancaire avec un remboursement annuel du prêt en capital et intérêts excédant les revenus annuels prévisibles de la société au jour de la demande compte tenu du ou des autres emprunts déjà existants ;
- donner toute garantie hypothécaire ou autre ;
- la fusion avec toute autre société constituée avec les mêmes associés que ceux résultant des présents statuts ;

- les décisions ayant pour conséquence d'augmenter les engagements des associés ;
- la définition et l'établissement des règles de calcul du résultat ;
- augmentation ou réduction de capital ;
- modification du mode de distribution des bénéfices
- Mise en réserve et distribution du résultat exceptionnel ;

2°/ Quorum : L'assemblée générale extraordinaire est régulièrement constituée **si les trois quarts des associés sont présents ou représentés**.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée pourra être convoquée et pourra délibérer valablement quel que soit le nombre de parts sociales représentées.

3°/ Décisions : Sauf exception expressément précisées aux termes des présents statuts : l'Assemblée Générale Extraordinaire ne pourra délibérer valablement que si la décision est adoptée aux majorités suivantes :

- *Si le nombre total des associés est inférieur ou égal à 4 associés,* le quorum nécessaire pour la validité des délibérations sera de 3/4 des parts sociales, représentées par les associés présents ou représentés.
- *Si le nombre total des associés est supérieur à 4 associés,* le quorum nécessaire pour la validité des délibérations sera de 2/3 des parts sociales, représentées par les associés présents ou représentés.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des associés présents ou représentés représentant les deux tiers des droits de vote tels que définis à l'article 10 des statuts.

Etant ici précisé que, pour l'application des seules règles de calcul du quorum et de la majorité des présents statuts, sont considérés comme associés, en cas de démembrement de parts sociales, les titulaires du droit de vote, usufruitier ou nu-propriétaire, tels que définis à l'article 10. Toutefois, il est également rappelé qu'aucune décision ne pourra être prise sans le consentement exprès de chacun des associés, usufruitiers ou nus-propriétaires de parts, si cette décision a pour effet d'augmenter la responsabilité des associés, usufruitiers ou nus-propriétaires ou de diminuer leurs droits de vote ou de participations aux résultats de la société. Dans l'hypothèse de votes ayant pour objet d'augmenter les engagements ou diminuer les droits de titulaires de parts démembrées, les décisions ne pourront être prises qu'à l'unanimité des voix des associés concernés.

ARTICLE 24 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers ont le droit d'obtenir au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois.

Tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier peut, après toute modification statutaire, demander à la société, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document, la liste mise à jour des associés et des détenteurs de droits démembrés le cas échéant, ainsi que des gérants.

Lors de toute consultation des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé, chaque nu propriétaire, chaque usufruitier, non gérant, a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la réglementation en vigueur.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – COMPTES – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **1er janvier** et finit le **31 décembre** de chaque année.

Par exception, le premier exercice social correspondra à la période comprise entre la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et 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.

Tous pouvoirs sont donnés au gérant 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.

ARTICLE 26 - COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

La gérance doit, au moins une (1) fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport ainsi que les documents ci-dessus, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers sont réunis ou consultés dans les neuf (9) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 27 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

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

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également considérées comme distribuables. Il comprend un résultat courant et un résultat exceptionnel déterminé ainsi qu'il est dit ci-après. En présence dans les comptes de la société d'un financement par emprunt, le bénéfice distribuable est en tout état de cause limité à la trésorerie disponible.

En tout état de cause, le résultat courant distribuable est limité à la trésorerie d'exploitation disponible (résultat courant + dotation aux amortissements – capital d'emprunt remboursé).

27.1 APPROBATION DES COMPTES

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 (6) 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.

27.2 REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Le résultat comprend :

- Le résultat courant : il est constitué par les revenus des biens sociaux après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions estimées nécessaires.

- Le résultat exceptionnel : il est constitué par les plus-values résultant des cessions de biens immobiliers intervenues au cours de l'exercice et des écarts de réévaluation constatés au cours du même exercice, après déduction de tous frais ou charges y afférents et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice mais aussi du solde d'emprunt remboursé à l'occasion de la cession.

Répartition :

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux sous réserve de ce qui est prévu à l'article 10 des présents statuts.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois (3) mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits aux bénéficies définis en application des dispositions des présents statuts.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courant et exceptionnel :

- **Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé.** Ils 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.

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 exceptionnel**, issu notamment de la cession d'immobilisation (y compris la cession de biens et droits immobiliers) ou de la distribution des réserves, reste à la disposition **de l'usufruitier et du nu propriété qui peuvent :**
  - **Prévoir une distribution du dividende en pleine propriété au seul nu propriétaire**
  - **Prévoir une distribution du dividende à l'usufruitier sous la forme d'un quasi usufruit ;**
  - **Prévoir une distribution du dividende en pleine propriété au nu-propriétaire et à l'usufruitier au prorata des droits de chacun ;**
  - **Prévoir une distribution du dividende en démembrement de propriété entre le nu-propriétaire et l'usufruitier avec l'obligation pour ces derniers de reporter le démembrement sur le support de leur choix**

Les nus-propriétaires peuvent, seuls, décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition, sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

Chaque associé assumera la fiscalité liée à l'encaissement de la partie du prix le concernant.

ARTICLE 28 - IMPUTATION DES PERTES

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge les pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social, sous réserve de ce qui est prévu aux articles 10 et 14 des présents statuts.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par le seul usufruitier pour le résultat courant et par le nu-propriétaire pour le résultat exceptionnel.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée. L'assemblée générale extraordinaire peut aussi prononcer sa dissolution anticipée à toute époque.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit à l'exception de celle prévue par l'article 1844-5, 3ème alinéa du Code civil.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

A compter de la dissolution de la société la mention société en liquidation ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Pendant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droit de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices ; toutefois, en cas de démembrement des parts, les sommes revenant aux parts démembrées (qu'il s'agisse du remboursement du capital ou du boni de liquidation) seront réparties ou attribuées selon les règles applicables au jour de la liquidation sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

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

TITRE VI – PERSONNALITE MORALE – PUBLICITE – CONTESTATIONS – DISPOSITIONS DIVERSES

PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter du jour de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - POUVOIRS SPECIAUX ATTRIBUES AU GERANT

Les personnes qui agiront au nom de la société avant son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis.

En tout état de cause, ces engagements seront repris de plein droit par la société, du seul fait de la tenue de la première assemblée approuvant les comptes sociaux. Ces engagements seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

Tous pouvoirs sont donnés à tout porteur des présentes, pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis et ce jusqu'à l'immatriculation de la société.

Par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

En cas d'acquisition de biens et droits immobiliers, à défaut d'immatriculation de la société dans un délai raisonnable, lesdits biens et droits immobiliers appartiendraient définitivement aux membres fondateurs de la société identifiés aux présentes, indivisément entre eux dans la proportion de leurs droits dans le capital social tels qu'ils sont indiqués à l'article 7 des présentes. Ce défaut d'immatriculation dans le délai dont s'agit sera constaté, à la requête de la partie la plus diligente, par un acte établi par notaire et publié au service de la publicité foncière compétent, le tout aux frais des membres fondateurs devenus co-indivisaires.

Mandat d'accomplir des actes

Néant

MISE A DISPOSITION DES ASSOCIES DES ACTIFS SOCIAUX

L'éventuelle occupation des biens sociaux aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que les associés seront tenus d'exécuter, savoir :

- Seuls les associés titulaires de parts sociales en usufruit et en pleine propriété pourront bénéficier d'une jouissance gratuite des biens sociaux ;
- L'occupant prendra les biens dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre la société pour quelque cause que ce soit ;
- Il occupera les biens selon l'usage sus-indiqué en personne soigneuse et de bonne foi, conformément aux usages locaux et conformément à l'usage particulier du bien ;
- Il veillera raisonnablement à la garde et conservation des biens ;
- Il s'opposera à tous empiétements et usurpations ;
- Il entretiendra les biens en bon état à charge pour lui de justifier au gérant des dépenses qu'il pourrait se trouver obligé de faire pour l'entretien et les travaux de réparation des biens. Sur présentation d'une facture, le gérant veillera au remboursement par la société des frais ainsi engagés ;
- Il effectuera toutes les démarches administratives correspondant à l'usage du bien et supportera, si nécessaire, les cotisations correspondantes.

En contrepartie de cette mise à disposition à titre gratuit qui leur est consentie, les associés règleront les charges, impôts et taxes liés à cette occupation au *prorata temporis* de leur durée d'occupation effective.

La société restera redevable de toutes sommes liées à l'entretien ou à la réparation des biens, sauf celles rendues obligatoire par la faute de l'occupant.

Les associés se consulteront sur les périodes auxquelles ils pourront habiter cet immeuble.

Ce que les associés acceptent expressément.

PRISE EN COMTPE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

IFI

Le Notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

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

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au **régime fiscal des sociétés de personnes**. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

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

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 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ – RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DÉCLARATION ANNUELLE

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

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er 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.

ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

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

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

IMMATRICULATION

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

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

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, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce 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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publication et/ou d'enregistrement, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'Etude de Maître Imrane OMARJEE sises à SAINT-PIERRE (97410), 22 allée de la Piscine, à l'effet de faire tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations concernant ladite société auprès des registres.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaire.

L'exécution de ce mandat vaudra décharge au mandataire.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2010-803 du 3 septembre 2010,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.
  - La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : *dpo.not@adnov.fr*.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

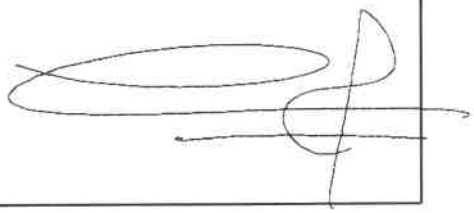
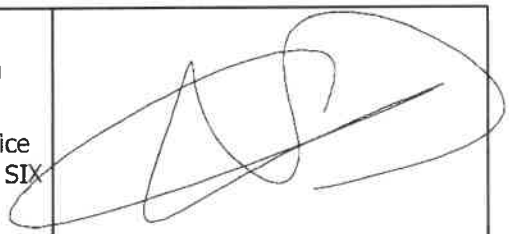
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme BOINA ABIDI Zada a signé à SAINT-PIERRE, en l'Office le 04 mars 2026	
M. BOINA ABIDI Zouhairi a signé à SAINT-PIERRE, en l'Office le 04 mars 2026	
Mme MORCHAIN Amélie agissant en qualité de représentant a signé à SAINT-PIERRE, en l'Office le 04 mars 2026	
et le notaire Me CHANE SAN JEROME a signé à SAINT-PIERRE, en l'Office L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE QUATRE MARS	

POUR COPIE AUTHENTIQUE sur 27 pages

Délivrée par **Maître Jérôme CHANE-SAN**, Notaire au sein de la SELAS dénommée « LE GOFF, OMARJEE & Associés, Notaires», certifiée par lui conforme à l'original dont elle est la reproduction exacte.

