

SCI MELODIE

Société Civile Immobilière
Au capital de 75.000 euros
Siège social : 13, avenue du Dauphiné
69360 SEREZIN DU RHONE

845 056 001 RCS LYON

STATUTS

Statuts mis à jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27.02.2026
Certifiés conformes par la Gérance

Signé par :

1DFBA22CAE1E42A...

TITRE I

*Forme – Objet – Dénomination –
Durée – Siège*

ARTICLE 1. FORME

Il existe, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une Société Civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre 3^{ème} du Code Civil, par les règlements pris pour son application, par toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la vente, la location, la mise à disposition à titre gratuit ou autrement de tous immeubles, terrains et bâtiments affectés à tous usages sur tout le territoire français ;
- Plus particulièrement, l'acquisition de terrains à bâtir ou non, et la construction sur ces terrains d'un ou plusieurs bâtiments à usage industriel, commercial, artisanal ou d'habitation, ainsi que leur gestion ;
- Plus généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination de la société est :

SCI MELODIE

Cette dénomination doit figurer sous tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales "S.C.I." suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4. DUREE

La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés devront être consultés à l'initiative de la gérance à l'effet de décider, dans les conditions requises pour les décisions extraordinaires, si la société doit être prorogée.

ARTICLE 5. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à

13, avenue du Dauphiné
69360 SEREZIN DU RHONE

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

TITRE II

Apports – Capital social – Parts sociales

ARTICLE 6. APPORTS

Lors de la constitution de la société, il a été apporté en numéraire la somme de cinq-mille (5.000) euros.

L'associé Unique a intégralement libéré ces apports en numéraire, soit la somme de cinq-mille (5.000) euros, laquelle a été dès avant ce jour, déposée à un compte ouvert au nom de la société en formation à la banque CIC LYONNAISE DE BANQUE en son agence de LYON GUILLOTIERE ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

Lors de la constitution de la société, souscripteur déclare qu'il a effectué la présente souscription et réaliser le versement correspondant à titre d'emploi ou de réemploi de biens propres afin que ces sommes demeurent propres par l'effet de la subrogation en applications des articles 1406 et 1434 du code civil ;

Suivant décision de l'Associé Unique en date du 18 février 2022, le capital a été augmenté d'une somme de soixante-dix mille (70.000) euros par incorporation de réserves, pour être porté à soixante-quinze mille (75.000) euros.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de soixante-quinze mille (75.000) euros.

Il est divisé en cinq mille (5.000) parts sociales de quinze (15) euros chacune, réparties entre les associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- | | |
|--|-------------|
| - Monsieur Jérôme NOYON à concurrence de quatre mille sept cent cinquante parts sociales, ci, | 4.750 parts |
| - Madame Lydie NOYON , à concurrence de deux cent cinquante parts sociales, ci, | 250 parts |

Soit, cinq-mille parts sociales ci 5.000 parts

ARTICLE 8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois sur la proposition de la gérance ou par l'un des associés et après décision extraordinaire des associés soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts, soit par tout autre moyen, mais sans que les associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital s'il s'agit de souscription en espèces.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9. COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en assemblée générale.

ARTICLE 10. TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITES

10.1 Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés.

Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés "certificat représentatif de parts" et sont barrés de la mention "non négociable". Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

10.2 A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

10.3 A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

10.4 Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

10.5 Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

10.6 Usufruit/Nue-propiété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement (usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part) et si une assemblée générale est requise, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires ayant pour objet :

- L'acquisition et l'aliénation de tous biens sociaux ;
- L'affectation et la répartition des résultats ;
- L'augmentation et la réduction du capital ;
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales ;
- La prorogation ou la dissolution de la société ;
- Le droit de vote ;
- La nomination ou la révocation d'un mandataire social.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'un usufruitier des parts sociales.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier des parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire et l'usufruitier auront le droit de participer aux assemblées générales.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

Droits aux résultats :

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-value sur cession de biens et valeurs mobilières, etc...), appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier.

Le droit au résultat exceptionnel de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, appartient (ou incombe) à l'usufruitier.

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 acomptes sur dividendes sur décision du Président reviendront exclusivement à l'usufruitier.

Les réserves reviennent, en cas de distribution ultérieure, au nu-proprétaire, sous réserve du droit de jouissance de l'usufruitier des actions, qui disposera d'un quasi-usufruit sur les sommes distribuées, à charge pour lui de les rendre au nu-proprétaire, à l'expiration de l'usufruit.

Les héritiers, ayants droit ou créancier d'un associé, d'un nu-proprétaire 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

10.7 Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

ARTICLE 11. FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Celle-ci doit prendre la forme d'un acte authentique ou d'un acte sous seing privé contresigné par un avocat. Aucune cession réalisée sous une autre forme ne pourra produire d'effet.

Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-proprété ou l'usufruit des parts sociales.

La cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé contresigné par avocat.

ARTICLE 12. TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 12.1 DROIT DE PREEMPTION DES ASSOCIES

Tout transfert de parts sociales même à un associé est soumis au respect du droit de préemption des associés.

Chacun des associés s'interdit tout Transfert de tout ou partie des titres de la Société dont il est ou sera propriétaire, avant de les avoir préalablement offerts par priorité et dans les conditions précisées ci-après, aux autres associés (ci-après les « **Bénéficiaires** »), qui disposeront d'un droit de préemption pour les acquérir.

Le bénéficiaire du transfert, s'il est associé, sera également Bénéficiaire du Droit de Préemption.

12.1.1. Modalités d'exercice

Afin de permettre l'exercice du droit de préemption, l'Associé Cédant souhaitant réaliser un Transfert de tout ou partie des Titres qu'il détient devra Notifier préalablement à chacun des Bénéficiaires un avis de transfert (ci-après l' « **Avis de Transferts** »).

L'Avis de Transfert devra comporter les informations suivantes :

(i) nombre et nature des Titres de la Société dont le Transfert est projeté, (ii) nom (ou dénomination sociale) et adresse (ou siège social) du ou des Candidats Acquéreurs, et dans le cadre d'une acquisition par une société, identité de la ou des personnes, contrôlant directement ou indirectement cette dernière (l'Associé Cédant devant faire tous ces efforts pour obtenir cette information de bonne foi), (iii) prix ou valeur retenue pour l'opération, (iv) modalités de paiement du prix de Transfert et tous autres renseignements sur les conditions de l'opération, (v) les autres modalités de l'opération envisagée, telles que les engagements de garantie et notamment si le Candidat Acquéreur entend se substituer à l'engagement de cautionnement contracté par le Cédant (vi) les liens financiers ou capitalistiques existant, le cas échéant, entre l'Associé Cédant et le Candidat Acquéreur, directement ou indirectement.

L'Avis de Transfert vaudra offre indivisible et irrévocable de céder les Titres concernés aux Bénéficiaires et ce, aux conditions de prix ou de valeur indiquées dans la Notification de Transfert, sous réserve des stipulations ci-après.

Dans le cas où l'un des éléments de l'offre serait modifié, une nouvelle procédure de Notification devrait avoir lieu.

A compter de l'Avis de Transfert, chacun des Bénéficiaires disposera d'un délai de trente (30) jours (ci-après « **Délai de Notification d'Achat** ») pour Notifier au Cédant sa décision d'acquérir tout ou partie des Titres concernés aux conditions de prix ou de valeur de l'Avis de Transfert (cette notification étant désignée la « **Notification d'Achat** »).

Si le nombre total des Titres que les Bénéficiaires ont déclaré vouloir acquérir est supérieur au nombre de Titres concernés, les Titres seront répartis comme suit :

- D'abord, à concurrence du nombre de Titres dont le Transfert est projeté, correspondant à chacun des droits irréductibles de préemption. Ce droit irréductible s'exercera à proportion du nombre de Titres de la Société appartenant au Bénéficiaire concerné par rapport au nombre total de Titres de la Société appartenant aux Bénéficiaires ;
- Puis, si tous les Titres dont le Transfert est projeté ne sont pas préemptés par l'exercice des droits irréductibles et si sa demande de préemption n'a pas été intégralement satisfaite, à concurrence de celle-ci et en proportion du nombre de Titres de la Société appartenant au Bénéficiaire Concerné, par rapport au nombre total de Titres de la Société appartenant aux Bénéficiaires, dont la demande de préemption n'a pas été intégralement satisfaite par l'exercice de leur droit irréductible, et, ainsi de suite, s'il existe un solde.

Il est précisé que, pour déterminer le nombre de Titres de la Société appartenant à un préempteur, il sera tenu compte des Titres qu'il possédera au jour de la Notification d'Achat.

Les rompus seront, le cas échéant, attribués d'office au Bénéficiaire préempteur qui aura demandé le plus de Titres ou, en cas d'égalité, qui détiendra le plus grand nombre de Titres ou, en cas de nouvelle égalité, à celui qui aura le premier Notifié qu'il entend exercer son droit de préemption.

L'exercice du droit de préemption pourra porter sur une partie ou sur la totalité des Titres concernés.

Si l'intégralité des Titres ne sont pas préemptés, les Bénéficiaires seront réputés avoir renoncé à l'exercice de leur droit de préemption sur les Titres concernés et non préemptés et, sous réserve le cas échéant du respect de la procédure d'agrément, le Cédant pourra réaliser le Transfert du solde des Titres dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de l'expiration de la procédure d'agrément statutaire, aux prix et conditions Notifiés et au profit du Candidat Acquéreur indiqué dans l'Avis de Transfert.

Passé ce délai, le Transfert ne pourra être réalisé qu'après renouvellement de la procédure de Transfert visée aux présentes.

La Notification d'Achat vaudra acceptation de l'offre de vente résultant de l'Avis de Transfert, les stipulations des présentes ayant dès à présent les mêmes effets qu'une promesse de vente consentie par l'Associé Cédant aux Bénéficiaires et acceptée par ces derniers.

12.1.2. Prix de transfert

Si le droit de préemption trouve à s'appliquer, le Transfert des Titres concernés devra alors intervenir au profit du ou des Bénéficiaires dans les trente (30) jours à compter de l'expiration du Délai de Notification d'Achat.

Le prix correspondant à l'acquisition des Titres Concernés (le « **Prix de Préemption** ») sera versé dans les conditions prévues dans l'Avis de Transfert

Le Transfert de Titres sera réalisé au prix convenu dans l'Avis de Transfert.

En cas de désaccord sur le prix du transfert envisagé ou en cas de décès d'un associé (et à défaut d'accord avec ses héritiers), les parties devront, dans un délai de *vingt (20) jours* à compter de la notification, **(i)** soit désigner d'un commun accord un expert chargé de déterminer le prix de cession, **(ii)** soit faire désigner ce dernier par voie d'ordonnance rendue par le président du Tribunal de Commerce de LYON, statuant sous forme des référés, et sans recours possible (étant ici noté qu'à défaut d'accord cette requête pourra être formée par la Partie la plus diligente).

Cet expert devra remettre ses conclusions dans un délai de *trente (30) jours* à compter de la date de sa désignation. A cet effet, l'expert pourra demander tout document nécessaire à l'exercice de sa mission.

Le prix fixé par l'expert s'imposera aux parties.

Les frais engagés par l'expertise seront supportés par moitié entre les parties.

S'il en existe, les comptes courants attachés aux Titres seront cédés à leur valeur nominale au Bénéficiaire au prorata des Titres acquis.

Pour le cas où l'associé cédant serait resté défaillant dans l'exécution de ses obligations, les associés pourront consigner à la Caisse des Dépôts et Consignation, le prix des parts pour lesquels le droit de préemption aura été exercée.

Dans ce cas, la simple remise à la Société d'une copie de l'exercice du droit de préemption et du récépissé de consignation vaudra cession et obligera la Société à passer les écritures qui en résulteraient dans le registre des mouvements de titres et les comptes d'associés correspondants.

12.1.3. Rétractation – Modification – Nullité

L'associé cédant peut à tout moment aviser le Gérant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à la cession de ses parts.

Toute cession réalisée en violation de cette clause de préemption est nulle.

ARTICLE 12.2 CESSION ENTRE VIFS - AGREMENT

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'après que la cession ait été agréée par les associés. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Afin de permettre la procédure d'agrément, l'Associé Cédant souhaitant réaliser un Transfert de tout ou partie des Titres qu'il détient devra notifier préalablement à chacun des Bénéficiaires un Avis de Transfert.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Dans les deux mois qui suivent cette notification, le Gérant est tenu de notifier à l'Associé Cédant si la cession projetée est acceptée ou refusée, A défaut de réponse dans ce délai de trois mois, l'Agrément est réputé acquis.

L'Agrément sera sollicité en Assemblée Générale statuant dans les conditions d'une Assemblée Générale Ordinaire.

La décision d'Agrément ou de refus d'Agrément n'a pas à être motivée.

12.2.1. Agrément

En cas d'agrément, l'Associé Cédant peut librement procéder à la cession projetée dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la Notification de la décision d'Agrément ou de son obtention tacite.

Passé ce délai, la cession projetée ne pourra être réalisée qu'après renouvellement de la procédure susvisée, même si les conditions de la cession projetée sont identiques ou similaires à celle du projet de cession qui a déjà fait l'objet de cette procédure.

12.2.2. Refus d'agrément

Rachat des Titres

En cas de refus d'Agrément, l'Associé Cédant doit indiquer, par Notification adressée au Gérant de la société, dans un délai de dix jours à compter de la Notification du refus, s'il renonce à son projet.

A défaut de cette renonciation expresse, la société est tenue de faire acquérir les Titres faisant l'objet du projet de cession, soit par des Associés, soit par des Tiers, soit par la Société elle-même, soit par deux ou trois des possibilités susmentionnées.

A cet effet, le Gérant notifiera à l'Associé Cédant, dans un délai de trois mois suivant la notification du refus d'Agrément, l'identité du ou des cessionnaires ainsi que, le cas échéant, le nombre de Titres acquises par chacun d'eux. A défaut de Notification dans ce délai, l'Agrément sera réputé donné et l'Associé Cédant pourra réaliser la cession initialement projetée dans un délai de trente (30) jours à compter de l'expiration de ce dernier délai de Notification. Passé ce délai de trente (30) jours, la cession projetée ne pourra être réalisée qu'après renouvellement de la procédure susvisée.

Prix

Le Transfert de Titres sera réalisé au prix convenu dans l'Avis de Transfert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont partagés entre les parties.

Régularisation de la cession

Le rachat devra être régularisé dans le délai de trente (30) jours suivant le refus d'agrément, par l'assemblée générale constatant la réduction de capital ou la signature des actes de cession de Titres et le paiement du prix de cession, lequel sera comptant sauf accord contraire de l'Associé Cédant.

Si la cession n'est pas réalisée à l'expiration de ce délai de trente (30) jours, l'Associé Cédant pourra réaliser la cession initialement projetée dans un délai de trente (30) jours à compter de l'expiration du délai susvisé de trente (30) jours. Passé ce délai de trente (30) jours, la cession projetée ne pourra être réalisée qu'après renouvellement de la procédure susvisée.

S'il en existe, les comptes courants attachés aux Titres, ceux-ci seront cédés à leur valeur nominale au Bénéficiaire au prorata des Titres acquis.

ARTICEL 12.3 NANTISSEMENT ET CESSION FORCEE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de l'annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente à eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12.4 TRANSMISSION PAR DECES

Les parts sociales ne peuvent être transmises par succession que sous réserve de l'agrément des ayants droits dans les conditions susmentionnées.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à l'agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que les ayants droits n'ont pas été agréés, les parts qui en dépendent ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives.

Dans l'hypothèse où les parts feraient l'objet d'une indivision la totalité des indivisaires devra faire l'objet d'un agrément. Une fois agréée, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global.

De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits des hérités sont divis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions de l'article 12.2, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès.

ARTICLE 13. INCAPACITE – RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à la charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit du rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Le montant du remboursement sera payable dans le mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 14. REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

14.1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectuée ou les garanties constituées.

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

TITRE III
Administration de la société

ARTICLE 15. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

15.1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée à la majorité simple des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

15.2. Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, le ou les Gérants ne pourront, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des associés statuant dans les conditions prévues à l'article 18, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acquérir ou céder tous immeubles et en faire tous échanges ;
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, tous contrats de cour et d'hébergement communs ;
- Contracter tous emprunts ;
- Conférer sur les biens sociaux toutes garanties mobilières, immobilières ou autres, notamment toutes hypothèques.

15.3. Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

15.4. Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés **un (1)** mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

15.5. Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

TITRE IV

Décisions collectives, formes et modalités

ARTICLE 16. CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

16.1. L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

16.2. Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par courriel ou par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois avant la tenue de la réunion.

L'Assemblée Générale peut avoir lieu en visio-conférence.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

16.3. L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un secrétaire désigné par l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

16.4. Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

16.5. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

16.6. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

16.7. En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée ou courriel, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre ou ce courriel pour faire parvenir par écrit ou par retour courriel leur vote à la Gérance.

La Gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

ARTICLE 17. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

17.1. L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition du compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

17.2. Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

17.3. Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 18. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

18.1. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

18.2. Constitue également des décisions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire toutes cessions ou acquisitions de biens immobiliers et toutes contractions d'un nouveau prêt.

18.3. Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être prises par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

TITRE V

Exercice social - Affectation des résultats – Répartition des bénéfices

ARTICLE 19. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} novembre et fini le 31 octobre de chaque année.

ARTICLE 20. COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents, accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

ARTICLE 21. AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

TITRE VI

Dissolution – Liquidation

ARTICLE 22. LIQUIDATION - PARTAGE

22.1. Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

22.2. La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

22.3. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

22.4. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

ARTICLE 23. SIGNATURE ELECTRONIQUE

La signature des présentes a été acceptée par les signataires au moyen d'un procédé de signature électronique maîtrisé par les signataires. Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les parties sont expressément convenues que pour la dématérialisation des échanges dans le cadre de tout rapport entre elles, le recours au procédé de signature électronique permettant, après identification de chaque signataire avant la signature, de lier ce dernier à un fichier crypté, non altérable et stocké dans des conditions permettant de préserver son intégrité, est admis.