

Jean-Paul ROGÉ  
Hubert CROZAT  
Thibault PIERLOT  
Emmanuel ROGÉ  
Notaires associés  
51390 GUEUX

GD/AMM

- 1425 -  
Du 18 OCTOBRE 2004  
**STATUTS**  
de la SOCIETE CIVILE CERIFLORE

L'AN DEUX MILLE QUATRE

Le dix-huit octobre,

A GUEUX, en l'Etude,

Maître Hubert CROZAT, soussigné, notaire associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial et dont le siège est à GUEUX, Marne, a reçu le présent acte authentique à la requête des personnes ci-après identifiées.

ASSOCIES :

1ent) Monsieur **FERRY Xavier**, né à SOISSONS, Aisne, le 21 décembre 1954, époux de Madame **FILLOU Christine Marie Anne**, demeurant à VILLERS AGRON, Aisne, Ferme du Château.

2ent) Madame **FILLOU Christine Marie Anne**, née à BOINVILLE LE GAILLARD, Yvelines, le 21 Février 1956, épouse de Monsieur **FERRY Xavier**, demeurant à VILLERS AGRON, Aisne, Ferme du Château.

Monsieur et Madame **FERRY** mariés sous le régime de la participation aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me **GRUGET**, notaire à ABLIS, Yvelines, le 25 août 1980, préalable à leur union célébrée à la mairie de BOINVILLE LE GAILLARD, Yvelines, le 30 août 1980, sans modification depuis.

**STATUTS**

**ARTICLE 1 - FORME**

La société est de forme civile.

Elle est régie par les articles 1845 à 1870-1 du code civil.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La société a pour objet les opérations se rapportant directement ou indirectement à la prise de participation sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés ou entreprises, l'administration générale, le contrôle et la mise en valeur de ces participations et des entreprises qui en dépendent; la gestion de tous portefeuilles de bourse; ainsi que l'acquisition de tous immeubles, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles ou droits immobiliers, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher à son objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

**ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La société est dénommée "SOCIETE CIVILE CERIFLORE"

**ARTICLE 4 - SIEGE**

Le siège social est fixé à VILLERS AGRON, Aisne, Ferme du Château.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance.

**ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à cinquante (50) ans à compter de son immatriculation.

La prorogation de cette durée pourra être décidée, avant son expiration, à l'unanimité des associés.

**ARTICLE 6 - APPORTS EN NUMERAIRE**

Il est apporté à la société une somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600 €) en numéraire.

<u>Apport réalisé par Monsieur Xavier FERRY :</u>	
Une somme de HUIT CENTS EUROS.....	800 €
en numéraire	
<u>Apport réalisé par Madame Christine FERRY :</u>	
Une somme de HUIT CENTS EUROS.....	800 €
en numéraire	
	-----
Total des apports en numéraire : .....	1.600 €

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**



Le capital social est fixé à la somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600 €).

Il est divisé en 100 parts sociales de SEIZE EUROS (16 €) chacune, numérotées de 1 à 100.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports de la façon suivante :

. à concurrence de CINQUANTE (50) PARTS parts à Monsieur Xavier FERRY, numérotées de 1 à 50.

. à concurrence de CINQUANTE (50) PARTS parts à Madame Christine FERRY, numérotées de 51 à 100.

#### **ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

I - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes.

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

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

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

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

IV - Les créanciers ou héritiers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents sociaux.

#### **ARTICLE 9 - MUTATIONS ENTRE VIFS A TITRE ONEREUX OU GRATUIT**

##### **I - CESSIBILITE**

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les autres cessions ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés. A cette même condition d'unanimité, serait prise la décision de dissolution anticipée.

##### **II - PUBLICITE DU PROJET**

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.



La notification sera faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant l'identité du futur cessionnaire, les parts cédées, éventuellement le prix et les modalités de paiement.

### III - DECISION D'AGREMENT

Chaque associé doit faire connaître à la société s'il donne ou non son agrément dans le mois de la notification ; le silence équivaut à une acceptation tacite.

Ce délai écoulé, la gérance notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours, le résultat de la consultation au cédant et aux autres associés.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au cédant, l'agrément est réputé accordé.

La cession doit intervenir dans le mois de la notification de l'agrément ou de l'expiration des délais ci-dessus, faute de quoi l'agrément est réputé caduc.

### IV - REFUS D'AGREMENT

Le refus d'agrément ne peut s'exprimer qu'accompagné d'une offre d'achat.

La notification de la décision de refus formulera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre qui devra porter sur la totalité des parts à céder indiquant le nom du ou des cessionnaires et le prix offert.

En cas de pluralité de cessionnaires, chacun achètera un nombre de parts proportionnel aux parts qu'il possède sauf accord contraire.

Si l'offre d'achat émane d'un tiers, il devra être agréé par tous les associés.

En cas de désaccord sur le prix, l'offre d'achat désignera le nom d'un expert. A défaut d'accord du cédant sur la désignation de cet expert dans le mois de la notification, la partie la plus diligente saisira le président du tribunal de grande instance.

### V - RENONCIATION AU PROJET

Le cédant pourra renoncer à la cession :

- si son cessionnaire n'est pas agréé pour tout ou partie des parts cédées,
- si le prix offert ou fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

Le cessionnaire qui a fait offre d'achat pourra également renoncer à la cession si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

La gérance peut alors lui substituer un autre cessionnaire dont l'agrément devra intervenir dans le mois de la renonciation.



La renonciation du cédant sera notifiée à la société par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la connaissance, par le cédant, de la décision de l'expertise.

Dans le même délai, le cessionnaire notifiera sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et au cédant, faute de quoi il sera réputé avoir accepté le prix fixé par l'expert.

#### **VI - REALISATION DE LA CESSION**

La cession en suite d'offre d'achat devra être réalisée dans le mois suivant le délai prévu pour l'éventuelle renonciation du cédant ou dans le mois de l'acceptation de l'offre par ce dernier, le prix sera payable selon les mêmes modalités que celles rapportées à la notification du projet de cession.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Toute cession sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

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

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou légataires ne deviennent associés, qu'après avoir été agréés.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés non agréés seraient indemnisés dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

Le paiement devra intervenir dans les trois mois de la conclusion du rapport d'expert.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Toute mutation sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

#### **ARTICLE 11 - VENTE FORCEEE DES PARTS**

Si un associé ne s'est pas acquitté des sommes exigibles en suite de souscription de parts ou d'augmentation de capital, ses droits pourront, un mois après sommation de payer restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête du représentant de la société sur autorisation de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation du représentant de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, de tout associé, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés, les parts de l'associé défaillant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

Notification par lettre recommandée est faite à tous les associés y compris celui défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique, ainsi que du montant de la mise à prix. Son contenu est publié dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.



La vente a lieu par le ministère d'un notaire pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La somme provenant de la vente est imputée sur ce qui reste dû à la société par l'associé défaillant, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

## **ARTICLE 12 - RETRAIT - EXCLUSION**

I - Un associé peut se retirer totalement ou partiellement avec l'autorisation de tous les associés ou de justice pour justes motifs.

Le retrait peut intervenir à toute époque.

Le retrayant notifie son intention à la société et à chacun des associés.

La notification peut être faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé doit faire connaître à la société dans le mois de la notification s'il autorise le retrait et, éventuellement, se porte candidat pour acquérir des parts à un prix qu'il propose.

Le silence d'un associé équivaut à une autorisation tacite sans rachat de parts.

Le délai écoulé, la gérance notifie par lettre recommandée, dans les quinze (15) jours, au retrayant et aux autres associés, la décision prise.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au retrayant, le retrait est réputé autorisé.

Le retrait peut avoir lieu :

- par rachat des parts du retrayant par un ou plusieurs associés,
- par partage partiel, annulation des parts du retrayant et réduction du capital social.

II - L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour incapacité juridique, liquidation judiciaire ou redressement Judiciaire.

La décision ne peut être prise qu'à l'unanimité des autres associés.

L'associé visé sera informé, un mois avant, du projet d'exclusion et de son motif et sera invité à assister à l'assemblée.

La décision sera notifiée par acte d'huissier à l'associé exclu ou à son représentant.

III - Le retrait ou l'exclusion aura effet à la clôture de l'exercice social au cours duquel la décision des associés aura été prise, sauf entente pour une autre date.

La valeur des parts sociales sera déterminée, à défaut d'accord, par un expert désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.



Le retrayant pourra renoncer à son projet si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

Le paiement aura lieu comptant dans les trois mois de la notification de l'expertise.

## **ARTICLE 13 - GERANCE**

### **I - NOMINATION**

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision des associés prise à la majorité simple en capital.

La gérance sera assurée pendant la durée de la société par Monsieur et Madame FERRY Xavier FILOU, qui acceptent.

### **II - POUVOIRS**

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou l'un d'eux engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Il a tous les pouvoirs y compris le pouvoir de vendre les biens sociaux et de réinvestir le prix de vente.

Dans les rapports avec les associés, les gérants pourront agir séparément, sauf le droit pour chacun des gérants de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant pourra déléguer ses pouvoirs, mais sous sa responsabilité personnelle.

### **III - INFORMATION DES ASSOCIES**

Les associés ont le droit d'obtenir de la gérance, 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 mois.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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.

### **IV - CESSATION DES FONCTIONS**

Les associés, à la majorité simple en capital peuvent révoquer le gérant, comme ce dernier peut démissionner, sans avoir à justifier de la décision.

## **ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES**

Les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, tant dans les assemblées ordinaires que dans les assemblées extraordinaires, sauf lorsque la décision a pour conséquence :

- la dissolution de la société,
- le changement d'objet,
- le changement de nationalité de la société.



Dans ces trois hypothèses, le droit de vote appartient aux nus-proprétaires.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur 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.

Les décisions extraordinaires sont prises, sauf dispositions contraires des statuts, par la majorité des trois quarts en capital.

Les autres décisions sont prises, sauf dispositions contraires des statuts, à la majorité simple en capital.

La majorité est appréciée en ne tenant compte que des associés présents ou représentés.

## II - FORME

Les décisions peuvent résulter d'une consultation écrite.

Chaque associé pourra voter en personne ou par mandataire, lequel ne pourra être pris que parmi les associés.

Pour tout ce qui concerne la forme, il est fait référence aux articles 39 à 57 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

## ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2005.

## ARTICLE 16 - BENEFICES ET PERTES

Le bénéfice dont la distribution aura été décidée, sera réparti entre les associés dans la proportion de leurs droits dans le capital, après mise en réserve des sommes décidées par l'assemblée.

Les pertes seront supportées dans la même proportion.

## ARTICLE 17 - LIQUIDATION

Après dissolution, la société est liquidée par la gérance en exercice.

Le boni de liquidation sera réparti entre les associés proportionnellement à leurs parts dans les bénéfices.



## ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

## ARTICLE 19 - ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

Enfin, tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir les formalités de publicité.

Mandat est donné à Monsieur Xavier FERRY à l'effet de prendre les engagements suivants au nom de la société :

1) Acquisition de biens et droits immobiliers dans un immeuble sis à REIMS, Marne, 5 et 7, rue du Tambour, cadastré section BE n°280 pour 03 a 09 ca, lot n° 39 et 62, consistant respectivement en une cave au sous-sol et les 10/9.877èmes de copropriété du sol et des parties communes; et un appartement au troisième étage avec entrée, dégagement, placards, cuisine, WC, salle de bains, une chambre, un salon et un séjour – et les 645/9.877èmes de copropriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier, appartenant à Monsieur et Madame François MILLET, moyennant le prix de 109.795 €, et à cet effet, signer tout acte, faire toutes déclarations, en payer le prix, les frais en étant la suite ou la conséquence, en recevoir quittance et d'une manière générale faire le nécessaire.

2) Souscription auprès de tout organisme financier des prêts destinés au financement de l'acquisition et à l'aménagement des locaux, aux meilleures conditions du marché financier pour la société, et à cet effet, signer l'acte de prêt qui lui sera présenté, recevoir toute somme, donner toutes garanties qui lui seront demandées, notamment hypothécaires, et d'une manière générale faire le nécessaire.

DONT ACTE

Et, lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire associé.

Suivent les signatures et la mention :

Enregistré à REIMS-NORD - le 20 octobre 2004 - bordereau 1122 case 1 - reçu : néant - signé : illisible.

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**, réalisée sur NEUF pages, sans renvoi ni mot nul et certifiée conforme à la minute.

