

A.P VAL

Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros

Siège social : 1, Impasse du Cinéma
34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNÉES :

▪ **La société HOLDING AUDIE**

Société civile au capital de 1 884 466 euros

Dont le siège social est situé CR137, Les Costes de Bayssan, 34500 BEZIERS

Immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 899 996 763

Représentée par son Gérant Monsieur Jean-Christophe AUDIE

▪ **La société HOLDING LOUAN**

Société civile au capital de 1 884 468 euros

Dont le siège social est situé 1, Impasse du Cinéma, 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

Immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 899 936 751

Représentée par sa Gérante Madame Pascale PACE

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE SOCIAL - DURÉE
--

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les décrets n° 78-704 et 78-705 du 3 juillet 1978.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, la construction, l'administration, la mise en valeur de biens immobiliers et l'exploitation par bail, location ou autrement, ainsi que la mise à disposition gratuite au profit d'un ou plusieurs associés, par tous moyens directs ou indirects, de tous immeubles bâtis ou à bâtir ou droits immobiliers dont elle pourra devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- L'affectation en garantie de ses biens immobiliers par la Société dans le cadre de leur acquisition, de leur gestion, et/ou du développement et/ou de la sauvegarde de son patrimoine,
- La régularisation de tous emprunts auprès de toute banque, ainsi que la constitution par la Société, de toute sûreté réelle ou personnelle soit en garantie de sa propre dette, soit en garantie de la dette d'un tiers,
- L'aliénation des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange, apport ou autrement,
- Enfin, d'une façon générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans modifier pour autant le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : **A.P VAL**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **1, Impasse du Cinéma, 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS**

Il pourra être transféré en tout autre lieu par simple décision du gérant.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à **99 ans**.

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la Société, il a été fait les apports en numéraire suivants :

▪ **La société HOLDING AUDIE**
apporte à la Société la somme de CINQ CENTS euros
ci 500 €

▪ **La société HOLDING LOUAN**
apporte à la Société la somme de CINQ CENTS euros
ci 500 €

Soit ensemble la somme totale de MILLE euros
Total des apports 1 000 €

Laquelle somme de MILLE (1.000) euros sera déposée entre les mains de Monsieur Jean-Christophe AUDIE ou Madame Pascal PACE en qualité de co-gérant de la Société, sur simple appel de la gérance auprès des associées désignées.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social de la Société est fixé à la somme de MILLE (1.000) euros.

Le capital social est divisé en MILLE (1.000) parts sociales égales de UN (1) euro chacune, numérotées 1 à 1.000, souscrites par les associés et qui leur sont attribuées en proportion de leurs apports respectifs de la manière suivante :

- **A la société HOLDING AUDIE**
à concurrence de 500 parts sociales
numérotées de 1 à 500 soit 500 parts sociales

- **A la société HOLDING LOUAN**
à concurrence de 500 parts sociales
numérotées 501 à 1 000 soit 500 parts sociales

SOIT 1.000 parts sociales

ARTICLE 8 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 - DROITS ET OBLIGATIONS RÉSULTANT DES PARTS SOCIALES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS

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

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

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

ARTICLE 11 - CESSIION DE PARTS

1° Forme de la cession

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société.

Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

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

2° Modalité de la cession

La cession de parts sociales entre associés est libre.

La cession ou transmission, sous quelque forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, de parts sociales à un tiers, y compris au bénéfice du conjoint, d'un ascendant ou descendant d'un associé, ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire prise à la majorité des trois quarts des parts sociales.

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

Le gérant devra informer le candidat cessionnaire, en cas de parts sociales démembrées, que l'usufruitier a opté sauf accord contraire exprès, pour le maintien du démembrement. Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans le mois suivant la notification.

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

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

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

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

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, le gérant au nom de la Société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

Le gérant peut aussi, au nom de la Société, procéder au rachat des parts.

Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.

Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quatre mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

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

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession. En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la Société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la Société et aux associés, l'agrément de la cession est réputé acquis, à moins que les associés ne décident dans un délai de six mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la Société.

3° Droit de préemption

Les associés, ainsi que le cas échéant le nu-propiétaire à l'égard de l'usufruitier, se consentent mutuellement un droit de préemption si l'un d'eux décidait de vendre à un tiers non associé tout ou partie des parts sociales qu'il détient ou viendrait à détenir ; cet engagement porte également sur les droits de souscription ou d'attribution attachés aux titres.

En conséquence, chacun des associés propriétaires ou nus-propiétaires, s'interdit d'aliéner ses titres au profit d'un tiers, sous quelque forme que ce soit, par transfert direct ou indirect, par voie de fusion, cession ou autres, sans mettre l'autre associé ou usufruitier, à même de les obtenir à conditions égales et de préférence à tous tiers.

Lorsque l'un des associés envisagera de céder à un tiers tout ou partie des parts sociales, dont il est ou sera propriétaire ou nu-propiétaire, il avertira les autres associés ou usufruitiers par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant le nom du cessionnaire envisagé, le nombre et la nature des valeurs mobilières et/ou des droits concernés, le prix de cession et les conditions du règlement.

Les bénéficiaires du droit de préemption, qu'ils soient associés ou usufruitiers, disposeront d'un délai de 30 jours à compter de la réception de la lettre pour informer le cédant par lettre recommandée avec avis de réception, s'ils souhaitent exercer leur droit de préemption.

Ce droit de préemption s'exercera pour les associés au prorata de la participation de chacun dans le capital de la Société. Pour les usufruitiers, il s'exercera pour la totalité des parts sociales démembrées.

Dans l'affirmative, la cession devra être concrétisée dans un délai global de 60 jours à compter de l'information d'intention d'aliéner adressée aux bénéficiaires du droit de préemption.

Ce droit de préemption devra s'exercer sur la totalité des parts dont la cession est proposée au cessionnaire et selon les mêmes modalités.

4° Autres transmission entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la Société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions susvisées.

ARTICLE 12 - NANTISSEMENT

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 et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

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

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

ARTICLE 13 - RÉALISATION FORCÉE

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

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

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'accord de ses coassociés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire prise à la majorité des trois quarts des parts sociales et dans le cadre d'une assemblée.

La demande de retrait doit être notifiée par acte recommandé avec demande d'avis de réception, à la Société et à chacun des associés 3 mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal Judiciaire.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions légales de l'article 1843-4 du Code Civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu.

A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Afin d'éviter de risquer de compromettre la pérennité de la Société, le prix sera payé par fraction égale annuellement sur une durée de vingt ans, le premier versement sera réputé exigible à terme échu.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, le retrait de la Société sera conditionné par l'accord préalable de l'usufruitier.

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

ARTICLE 15 - DÉCÈS

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, pour autant qu'ils aient obtenu l'agrément des associés survivants prévu à l'article 11.2°.

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

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

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

TITRE IV - GÉRANCE

ARTICLE 16 - NOMINATION

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par une décision collective prise à l'unanimité.

Les premiers Gérants de la Société nommés aux termes des présents statuts sans limitation de durée sont :

- **Monsieur Jean-Christophe AUDIE**
Demeurant CR137, Les Costes de Bayssan, 34500 BEZIERS
- **Madame Pascale PACE**
Demeurant 1, Impasse du Cinéma, 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

Monsieur Jean-Christophe AUDIE et Madame Pascale PACE déclarent accepter cette fonction, et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ARTICLE 17 - FIN DES FONCTIONS

Les fonctions des gérants prennent fin à l'arrivée du terme fixé. Cette fin peut intervenir aussi par démission.

Les gérants sont révocables par une décision collective prise à la majorité des trois quarts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Si le gérant est un associé, il peut se retirer de la Société en obtenant le remboursement de ses droits sociaux.

La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

ARTICLE 18 - ABSENCE DE GÉRANT

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

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

ARTICLE 19 - PUBLICITÉ DE LA NOMINATION ET DE LA CESSATION DE FONCTION

La nomination et la cessation de fonction des gérants doivent être publiées.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 20 - RÉMUNÉRATION

La rémunération du ou des gérant(s) est fixée par décision collective ordinaire des associés.

Le ou les gérant(s) a(ont) par ailleurs droit au remboursement de ses(leurs) frais de déplacement et de représentation, engagés dans le cadre de ses(leurs) fonctions.

ARTICLE 21 - POUVOIRS DANS LES RAPPORTS ENTRE ASSOCIÉS

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société, sans limitation particulière.

ARTICLE 22 - POUVOIRS DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Le gérant peut, sur décision générale ordinaire des associés, constituer hypothèque ou toute autre sûreté sur les biens de la Société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

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

ARTICLE 23 - RESPONSABILITÉ

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

Il doit consacrer aux affaires sociales tout le temps et les soins nécessaires.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE V - DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 24 - DOMAINE

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au(x) gérant(s), sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

ARTICLE 25 - FORME

Toutes les décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant : soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés, soit encore par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé.

ARTICLE 26 - NATURE DES DÉCISIONS COLLECTIVES

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

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

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

ARTICLE 27 - MAJORITÉ

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées conformément aux dispositions statutaires, à la majorité des trois quarts du capital social. Les décisions ordinaires sont prises par un ou des associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 28 - MODALITÉS DE LA CONSULTATION DANS LE CADRE D'UNE ASSEMBLÉE

1° Convocation

Les associés, sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée.

Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

Les assemblées peuvent toutefois être convoquées verbalement et sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

2° Ordre du jour

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

Le contenu de l'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

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

3° Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation. Elle est présidée par le gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

4° Représentation - Vote

Chaque associé a le droit de participer aux assemblées. Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Le droit de vote attaché aux parts sociales démembrées est exercé par l'usufruitier seul et pour toutes les décisions ordinaires, mixtes, et extraordinaires de la Société, à l'exception des décisions qui augmentent les engagements des associés pour lesquelles le droit de vote est exercé par le nu-propriétaire.

L'usufruitier et le nu-propriétaire concernés pourront toutefois convenir ensemble de toute autre répartition du droit de vote aux consultations collectives, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où le droit de vote est toujours réservé à l'usufruitier. La convention devra être notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute consultation collective qui aurait lieu après un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

En toutes circonstances, l'usufruitier et le nu-propriétaire bénéficieront des mêmes informations concernant le fonctionnement de la Société et les assemblées auxquelles ils devront tous deux être convoqués, dans les mêmes formes et délais, et auxquelles ils pourront assister, sans voix délibérative le cas échéant. Ils seront dans les mêmes conditions informés des consultations écrites et appelés aux actes constatant des décisions sociales.

Le gérant sera tenu de répondre à toute demande de l'usufruitier comme du nu-propriétaire, s'il la juge utile, aux fins de permettre une parfaite information de chacun quant à l'évolution de la Société.

5° Procès-verbaux

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

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

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, côté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal Judiciaire, soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la Société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

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

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

ARTICLE 29 - MODALITÉS DE LA CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS

1° Forme

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 25, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée, sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents, pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

2° Procès-verbaux

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

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

TITRE VI - INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIÉS

ARTICLE 30 - DROIT DE COMMUNICATION DES STATUTS

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

ARTICLE 31 - DROIT DE COMMUNICATION DES LIVRES ET DOCUMENTS

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu d'elle.

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

ARTICLE 32 - QUESTIONS ÉCRITES

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

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

ARTICLE 33 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre.

A titre d'exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation au registre du commerce et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 34 - COMPTES SOCIAUX

Il est dressé à la clôture de l'exercice, par les soins de la gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société ainsi que les comptes annuels.

La gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société est mentionné à la suite du bilan ainsi qu'un état des sûretés consenties par la Société.

Enfin, tout associé a droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même et au siège social, des comptes annuels, des inventaires, des rapports soumis aux assemblées et des procès-verbaux des assemblées concernant les trois derniers exercices.

ARTICLE 35 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux, de toutes charges et de toutes provisions.

Les bénéfices distribués sont répartis entre les associés à proportion pour chacun d'eux de sa part dans le capital social. Les pertes sont supportées dans la même proportion.

De convention expresse, sous la condition résolutoire de la non-approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire et sauf disposition contraire des associés prise à l'unanimité des associés, ceux-ci sont de plein droit, sans délai dès la clôture de l'exercice écoulé et selon le cas :

- Soit créanciers du montant du bénéfice distribuable rapporté au nombre de parts dont chacun est titulaire,
- Soit débiteur de la perte enregistrée qu'ils prennent directement en charge et supportent dans la proportion de leurs droits dans le capital.

TITRE VIII - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - PARTAGE

ARTICLE 36 - AVANCES EN COMPTE COURANT

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en compte courant.

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

Les associés précisent qu'en cas de remboursement d'un compte courant d'associé démembré, le droit de jouissance de l'usufruitier s'exercera, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code Civil et sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire intervenue préalablement au remboursement, sous la forme d'un quasi-usufruit de sorte que l'usufruitier se trouvera tenu, en application du texte susvisé, d'une dette de restitution exigible au terme de l'usufruit.

Le remboursement sera réalisé au moyen d'un versement sur un compte ouvert au nom du seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance à la Société qui en sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds au seul usufruitier, sans que l'intervention du nu-propiétaire ne soit requise.

Ce quasi-usufruit devra faire l'objet d'une convention régularisée entre l'usufruitier et le nu-propiétaire afin de définir les droits et les obligations de chacune des parties, ainsi que les modalités de calcul et d'indexation de la créance que détiendra le nu-propiétaire sur l'usufruitier.

ARTICLE 37 - TRANSFORMATION

La transformation de la Société en une société d'une autre forme appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation. La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 38 - DISSOLUTION

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

La Société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la Société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée à l'unanimité des associés.

Un mois au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider de cette prorogation.

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

2° Dissolution anticipée

a) Réunion de toutes les parts en une seule main

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

L'associé unique peut dissoudre la Société à tout moment par déclaration au greffe du Tribunal Judiciaire.

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

b) Décision des associés

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

c) Absence de gérant

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

ARTICLE 39 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Il n'en est différemment qu'en cas de fusion ou de scission.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société est suivie de la mention « *Société en liquidation* », et doit être accompagnée du nom du liquidateur.

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

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

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées par l'article 28 ci-dessus. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

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

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

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

ARTICLE 40 - PARTAGE

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

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

A défaut, 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.

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

TITRE X - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 41 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation, seront portées devant le Tribunal Judiciaire du lieu du siège social. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites au domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire du lieu du siège social.

ARTICLE 42 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la Société, avec attribution de juridiction au Tribunal Judiciaire compétent du lieu de ce siège social.

ARTICLE 43 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Préalablement à la signature des statuts, les associés ont, conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 3 juillet 1973, établi l'état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la Société. Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 44 - SIGNATURE ET PREUVE

A titre de convention de preuve, les parties conviennent que le présent acte est signé notamment sur support électronique conformément à la réglementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.

A cet effet, les parties acceptent d'utiliser la plateforme en ligne DocuSign (www.docusign.com).

Chacune des parties décide que :

- La signature électronique qu'elle appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite.
- Les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

ARTICLE 45 - PUBLICITÉ

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et en particulier pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales du département du siège social.

ARTICLE 46- FRAIS

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

Fait par voie de signature électronique
Le 25 mars 2026

La société HOLDING AUDIE

Représentée par Jean-Christophe AUDIE

Signé par :

CDBAAF053BC14CB...

Jean-Christophe AUDIE

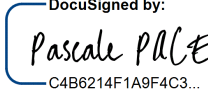
Bon pour acceptation des fonctions
de Gérant

Signé par :

CDBAAF053BC14CB...

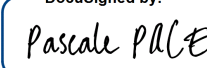
La société HOLDING LOUAN

Représentée par Pascale PACE

DocuSigned by:

C4B6214F1A9F4C3...

Pascale PACE

Bon pour acceptation des
fonctions de Gérant

DocuSigned by:

C4B6214F1A9F4C3...

A.P VAL

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 1, Impasse du Cinéma, 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS

ANNEXE

ÉTAT DES ACTES ÉTABLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

- Mandat confié à la société CARTESIA AVOCATS pour l'établissement des actes constitutifs et formalités subséquentes.

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, le présent état a été établi préalablement à la signature des statuts et sera annexé auxdits statuts. La signature des statuts emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

La société HOLDING AUDIE

Représentée par Jean-Christophe AUDIE

Signé par :

CDBAAF053BC14CB...

La société HOLDING LOUAN

Représentée par Pascale PACE

DocuSigned by:

C4B6214F1A9F4C3...