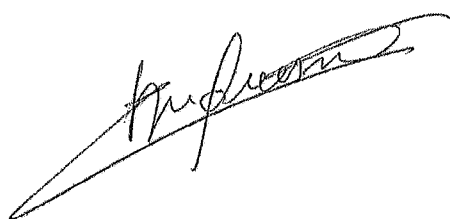



**10 GRAND RUE**  
**SCI au capital de 196200,00 €**  
**Siège Social : 1 A Rue des Comtes de Brigode**  
**59780 CAMPHIN EN PEVELE**  
**991 297 003 RCS LILLE METROPOLE**

**STATUTS MIS A JOUR EN DATE DU 17/12/2025**  
**CERTIFIES CONFORMES PAR LE GÉRANT**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Dupont', written in a cursive style.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Dupont', written in a cursive style.

Le présent acte sous seing privé à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE.

### ASSOCIES

Monsieur Christian DUQUESNE, né le 20 Juin 1964 à LINSELLES (Nord) et son épouse, Madame Chantal CATRUX, née le 2 Janvier 1965 à CAMPHIN EN PEVELE (Nord) demeurant à CAMPHIN EN PEVELE (59780), 1 A, rue des Comtes de Brigode.

Les époux DUQUESNE - CATRUX mariés à la mairie de CAMPHIN EN PEVELE (59780), le 16 Janvier 1988, sous un régime de communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du code civil, aux termes de leur contrat de mariage établi le 11 Janvier 1988 par Maître Jean-Pierre MORY, notaire à LANNOY (59390).

Ce régime non modifié,

De nationalité française.

Ayant la qualité de "résidents" au sens de la réglementation fiscale.

### PRESENCE - REPRESENTATION

Madame Chantal CATRUX est présente à l'acte.

Monsieur Christian DUQUESNE est présent à l'acte.

### PROJET D'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes les explications utiles. Cette société est créée dans le but d'organiser la gestion du patrimoine des associés et d'en faciliter la transmission.

### CARACTERISTIQUES.

#### ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie savoir :

- par les articles 1832 à 1870 - 1 du code civil ;
- par le décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978.
- et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

« La société a pour objet :

- la propriété, la mise en valeur, l'administration et, plus généralement, l'exploitation par bail, location nue, location meublée, construction ou autrement, de tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,
- la prise de participation dans toutes sociétés immobilières,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société ;
- la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscriptions ou autrement ;
- la propriété et la gestion de tous biens mobiliers de nature monétaire ou autres tels que meubles meublants ou véhicules ;
- la vente de ces mêmes biens pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société ;
- la souscription de contrat de capitalisation ;

CD & D

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. »

### ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société est dénommée 10 GRAND RUE

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots "Société Civile Immobilière" et de la mention capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

### ARTICLE 4 - SIEGE

Son siège social est à CAMPHIN EN PEVELE (59780), 1 A rue des Comtes de Brigode.

Le ou les gérants peuvent décider du déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par les associés statuant dans les conditions de l'article 20 et suivant des statuts.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés sauf dissolution anticipée ou prorogation.

## **APPORT-CAPITAL SOCIAL.**

### ARTICLE 6 - APPORTS

1° Madame Chantal CATRIX	600 Euros
2° Monsieur Christian DUQUESNE	600 Euros
<b>Total des apports formant le capital social</b>	<b>1 200 Euros</b>

#### **Souscription des parts composant le capital initial**

Les parts composant le capital initial sont souscrites en numéraire, à savoir :

Ces parts seront libérées dans les conditions prévues par les présents statuts.

Les associés déclarent que les sommes représentatives de leur apport en numéraire seront versées dans les caisses sociales à première demande de la gérance.

C.O. / D

## ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT QUATRE VINGT SEIZE MILLE DEUX CENT EUROS (196.200,00 €), divisé en 196200 parts sociales de UN EURO (1,00 €) chacune numérotées de 1 à 196200 attribuées aux associés, savoir :

Titulaire	Nombre de parts	Montant nominal	Montant total
Monsieur Christian DUQUESNE	-600 en pleine propriété ( 601 à 1200) et -7500 en usufruit (1201 à 8700)	1 €	3600 €
Madame Chantal DUQUESNE CATRIX	-800 parts en pleine propriété ( 1 à 800) et -187500 en usufruit (8701 à 196200)	1 €	94350 €
Madame Mathilde THEVE DUQUESNE	65000 en nue propriété ( 16201 à 76200) ( 1201 à 3700) ( 8701 à 11200)	1 €	32750 €

Monsieur Edouard DUQUESNE	65000 en nue propriété ( 76201 à 136200) ( 3701 à 6200) (11201 à 13700)	1€	32750€
Madame Perrine DUQUESNE	65000 en nue propriété ( 136201 à 196200) ( 6201 à 8700) ( 13701 à 16200)	1€	32750€
<b>TOTAL</b>			<b>196200 €</b>

## ARTICLE 8 - LIBERATION DES APPORTS

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

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versement en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par L.R.A.R. avec indication des numéros de parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le ministère d'un notaire, sans ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent. Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris non seulement celles qui compensent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital. Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes. Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

**2) Parts d'apports en nature :** Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective du bien apporté.

## ARTICLE 9 - AUGMENTATION DE CAPITAL

### Modalités.

Le capital peut, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en espèces ou en nature ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par décision des associés prise à l'unanimité.

En présence de parts sociales démembrées – usufruit d'une part, nue-proprété de l'autre – chacun de l'usufruitier et nu-proprétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence, de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans les conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

#### Pacte de préférence en cas de démembrement de parts.

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout nouvel acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

#### ARTICLE 10 - REDUCTION DE CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision des associés prise à l'unanimité.

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction de capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise de fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise de fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers. Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence, l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien.

C.O

e D

## **PARTS SOCIALES.**

### **ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### Cas général.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

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

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

#### Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation.

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-proprétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

En cas de vente d'une partie du patrimoine social, la plus-value réalisée sera portée au compte profit de la société.

L'assemblée générale ordinaire décidera d'affecter cette plus-value en distribution de bénéfice ou en mise en réserve.

#### Droit d'intervention dans la vie sociale.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

#### Minorité.

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

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

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

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

### **ARTICLE 12 - INDIVISION**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice, à la demande du plus diligent.

C. D.      C. D.

### ARTICLE 13 - DEMEMBREMENT DE PROPRIETE

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblées générales ordinaires, ainsi que toutes celles prises en assemblées générales extraordinaires modifiant les statuts sur les points suivants :

- L'objet de la société ;
- 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 des parts sociales ;
- La prorogation ou la dissolution de la société ;
- Le droit de vote ;
- La révocation d'un gérant ;
- Ainsi que toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être convoqué.

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

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

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

L'article 8 du code général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imputation des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

### ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Le gérant associé révoqué peut se retirer de la société conformément aux dispositions de l'article 1851 du code civil.

Tout autre associé peut également se retirer de la société s'il en fait la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société faite au moins six mois avant la clôture de l'exercice en cours et prenant effet après la clôture de l'exercice en cours sauf décision contraire des associés ; ce retrait ne peut préjudicier aux droits des tiers. Ce retrait doit être autorisé par les associés dans les conditions de l'article 15 des statuts.

A défaut de réponse à l'envoi de la lettre recommandée dans les deux mois de sa première présentation, l'autorisation de retrait sera considérée comme accordée.

Ce retrait peut aussi être accordé pour justes motifs par décision de justice.

L'associé a droit au remboursement de la valeur de ses parts sociales fixée à défaut d'accord entre les parties conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le remboursement comptant des droits sociaux du retrayant intervient dans les deux mois suivant l'approbation, par la collectivité des associés, des comptes de l'exercice en cours de la demande de retrait.

Pour le cas où un recours à l'expertise serait nécessaire conformément à l'article 1843-4 du code civil, le remboursement n'interviendrait qu'après la décision de cet expert et l'approbation des comptes.

Les associés qui se retirent ne pourront exiger la reprise de leurs apports en nature.

#### **Retrait d'un associé mineur devenu majeur**

Par exception, les associés mineurs au jour de la signature des statuts, ont la possibilité de se retirer de la société dans les six mois qui suivent la date de leur majorité. Dans le mois de leur majorité, le gérant de la société est tenu d'avertir l'associé nouvellement majeur de cette possibilité. Cette possibilité est de droit et concerne la totalité des parts détenues par l'associé,

C.D                      C.D

sans que cela ne puisse concerner qu'une partie des parts détenues. En cas de retrait, la société est tenue au rachat des parts si aucun autre associé ne se porte acquéreur.

Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires.  
Si une part est démembrée, le droit de retrait ne peut être demandé que d'un commun accord entre le nu-proprétaire et l'usufruitier.

#### ARTICLE 16 - MUTATION ENTRE VIFS

La cession de parts doit être constatée par écrit par acte authentique ou sous seing privé. La cession est rendue opposable à la société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenus par la société.

Le cédant doit, préalablement à la cession, avoir intégralement libéré le capital qu'il a souscrit.

La cession de parts entre associés est libre, et au profit de l'ascendant ou du descendant d'un associé.

La cession des parts sociales, autre qu'à des personnes visées ci-dessus ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné sous la forme d'une décision collective extraordinaire prise à l'unanimité.

A l'effet d'obtenir cet agrément, le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés accompagnés de la demande d'agrément par lettre recommandée avec A.R. indiquant le nombre de parts à céder, le prix proposé, les nom, prénom, nationalité, date de naissance et domicile du cessionnaire proposé.

Le gérant convoque dans le mois suivant la réception de la lettre, une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément.

Si le cessionnaire est agréé, le gérant notifie au cédant et aux associés par lettre recommandée avec A.R. la décision dans les 15 jours et la cession doit être régularisée.

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 convention contraire, réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de, ou des associés, est adressée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec A.R. dans un délai de 1 mois 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 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 doit convoquer l'assemblée générale extraordinaire dans les 15 jours de l'expiration du délai accordé aux associés pour se porter acquéreur.

Cette assemblée décide de faire acquérir les parts par un tiers qu'elle désigne à l'unanimité ou de procéder au rachat des parts par la société. Dans ce cas, les parts sont annulées et le capital 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 doit avoir lieu sous forme de lettre recommandée avec A.R. dans un délai de six mois à partir de la dernière des notifications du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut renoncer à la cession ou accepter les propositions mais en contester le prix qui est alors fixé par expert désigné par accord le cédant et le candidat acquéreur ou, à défaut d'accord, par ordonnance du président du T.G.I. statuant en la forme des référés et ce 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.

C.T.O

Z D

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.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de 6 mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les associés ne décident dans ce délai la dissolution de la société.

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

#### **ARTICLE 16 - CESSIION DE PARTS - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession des parts.

Le consentement donné au projet 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, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 17 - APPORTS DE BIENS COMMUNS**

En cas d'apports de biens de communauté ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut notifier à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites.

Si la notification intervient lors de cet apport ou de cette acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si la notification intervient postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'acquisition, le conjoint devient de plein droit coassocié à concurrence de la moitié des parts souscrites sous réserve de son agrément conformément à l'article 15 susvisé.

#### **ARTICLE 18 - MUTATIONS PAR DECES**

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe, à l'exclusion de tous autres ayant droit. Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors de la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires de parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou les ayants droits évincés, selon le cas. En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

C.T. < A

## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE.

### ARTICLE 19 - GERANCE - NOMINATION - REVOCATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les associés, nommé pour une durée déterminée ou indéterminée. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Les premiers gérants de la société sont :

Madame Chantal CATRIX, demeurant à CAMPHIN EN PEVELE (59780), 1 A rue des Comtes de Brigode.  
Monsieur Christian DUQUESNE, demeurant à CAMPHIN EN PEVELE (59780), 1 A rue des Comtes de Brigode.  
Ils sont nommés pour une durée indéterminée.

Le gérant est révoqué par une décision des associés prise à l'unanimité.  
Le gérant est nommé par une décision des associés prise à la majorité simple.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.  
Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.  
Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.  
En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

### ARTICLE 20 - POUVOIRS DU GERANT-INFORMATIONS DES ASSOCIES

#### Pouvoirs.

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour pouvoir agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous les tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus élargis, ils pourront accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers ;
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail ;
- Participer à la fondation de la société ;
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

#### Information des associés.

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

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

C.O

C.D

## ARTICLE 21 - DECISION COLLECTIVE

### Forme.

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimés à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

### Convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettre recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation sont soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

### Projet de résolutions -- communication.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance 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 par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

### Assistance et représentation aux assemblées.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

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

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

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

### Tenue des assemblées.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

### Procès-verbaux.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les noms, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les noms et prénoms des associés qui y ont

C.D      < D

participé, le nombre de parts détenus par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes.  
Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

#### Assemblée générale ordinaire.

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.  
Ce sont notamment celles concernant :

- La nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- L'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants ;

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

#### Assemblée générale extraordinaire.

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visé pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

#### Décisions constatées dans un acte.

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

### COMPTE SOCIAUX.

#### ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, l'exercice de création aura une durée supérieure à 12 mois, il comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés pour clôturer le 31 décembre 2026.

En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

#### ARTICLE 23 - DETERMINATION ET AFFECTATION DE RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la

CO      ← . Δ

destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

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

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

## **DISPOSITIONS DIVERSES.**

### **ARTICLE 24 - COMPTES COURANTS**

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

### **ARTICLE 25 - REDRESSEMENT-LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

### **ARTICLE 26 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- La dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **ARTICLE 27 - LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

### **ARTICLE 28 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

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

C.O

C.A

## DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES.

### ARTICLE 29 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charges par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

### ARTICLE 30 - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Christian DUQUESNE ou Madame Chantal CATRIX pour accomplir les actes suivants :

- Ouverture d'un ou plusieurs comptes bancaires auprès de toute banque ;
- Apport d'immeuble à la société ;
- Réalisation de travaux sur l'immeuble ;
- Emprunt de toutes sommes permettant de financer en partie ou en totalité l'acquisition et les travaux susvisés ;
- Consentir toutes garanties auprès de toutes banques ;
- Signer tous les actes et pièces s'y rapportant et en général faire le nécessaire.

Tout pouvoir leur est en outre donné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

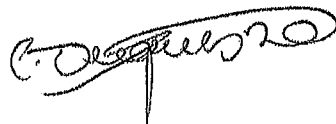
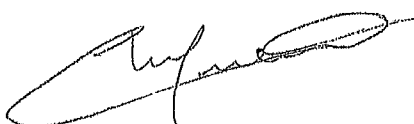
### ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 810 bis du code général des impôts, les présents statuts seront enregistrés gratis.

### DECLARATION FISCALE-SOCIETE CIVILE SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.  
Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Ils sont également avertis que cette option est irrévocable.

Fait à CAMPHIN EN PEVELE, le 3 Septembre 2025.

Chantal CATRIX « signature, précédée de la mention bon pour acceptation des fonctions de gérant »  Bon pour acceptation des fonctions de gérant.	
Christian DUQUESNE « signature, précédée de la mention bon pour acceptation des fonctions de gérant »  Bon pour acceptation des fonctions de gérant	

C.D      Z D