

18 HONORE – GABRIEL RIQUETI

Société civile au capital de 1 000 euros
Siège social : 11 rue Galilée – 75116 Paris
815 141 585 RCS Paris

STATUTS

MIS A JOUR LE 8 DECEMBRE 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ph. Ginestie', is written over a horizontal line.

Certifiés conformes par le Gérant
M. Philippe Ginestie

TITRE I CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 - Forme

La société est de forme civile.

Elle est régie par :

- les articles 1832 à 1844-17 du Code Civil, relatives à toutes les formes de sociétés ;
- les articles 1845 à 1870-1 du Code Civil relatives aux sociétés civiles ;
- les dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes ;
- les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet :

1) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle ainsi, le cas échéant, que la mise à disposition à titre gratuit dans le cadre d'un prêt à usage, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.

2) L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

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

Article 3 – Dénomination

La société » » est dénommée « **18 HONORE – GABRIEL RIQUETI** ».

Conformément à ce que prévoit l'article 32 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, cette dénomination sociale (précédée ou suivie des mots « société civile », suivis de l'indication du capital social) doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Article 4 – Siège

Le siège social est fixé au **11 rue Galilée – 75116 PARIS**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance ; et partout ailleurs, en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire des associés, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Article 5 – Durée

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à défaut de dissolution anticipée dans les cas prévus aux termes des présents statuts.

Prorogation

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-6 du Code Civil, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée, un an au moins avant la date d'expiration de la société.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

La prorogation de la société est alors décidée en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

TITRE II CAPITAL SOCIAL

Article 6 – Apports

Les associés font les apports en numéraire suivants :

1) Monsieur Philippe GINESTIE :

La somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS (999,00 EUR).

2) SCI CHATEAU DE MONTAREN :

La somme de UN EURO (1,00 EUR).

Le montant total des apports s'élève ainsi à :

La somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Ces apports sont libérés aujourd'hui même par le versement des sommes sur le compte ouvert en l'étude du Notaire soussigné au nom de la société en formation.

Article 7 – Montant et Répartition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €).

Il est divisé en MILLE (1.000) parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports conformément à ce que prévoit l'article 1843-2 du Code Civil.

Ainsi la répartition du capital social est-elle la suivante :

1) Monsieur Philippe GINESTIE :

999 parts, numérotées de 1 à 999.

2) SCI CHATEAU DE MONTAREN :

1 part, numérotée 100.

Article 8 – Augmentation de capital

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette augmentation de capital peut se faire :

- Par voie d'apports nouveaux, en représentation desquels seront attribués des parts nouvellement créées.

Les attributaires de ces parts devront alors être agréés selon la procédure prévue aux termes des présents statuts.

- Par voie d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, ainsi que par compensation avec des créances liquides et exigibles contre les souscripteurs.

L'augmentation de capital procédera alors soit d'une augmentation de la valeur nominale des parts existantes, soit d'une création de parts nouvelles gratuitement attribuées aux associés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Article 9 – Réduction de capital

Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette réduction de capital peut résulter d'une diminution de la valeur nominale des parts ou d'une réduction du nombre de parts sociales, notamment pour cause de remboursement d'apports aux associés, ou de rachat de parts en vue de leur annulation.

TITRE III PARTS SOCIALES

Article 10 - Titre

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.

Article 11 – Mutation entre vifs

Article 11.1 – Validité – Opposabilité

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code Civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de deux copies authentiques ou de deux originaux sous seings privés de l'acte de cession.

Article 11.2 – Mutation soumises à agrément

Agrément à la majorité des associés statuant en AGE

Par dérogation à l'alinéa I de l'article 1861 du Code Civil, ainsi que l'autorise l'alinéa 2 du même texte, les parts sociales ne pourront être cédées qu'avec l'agrément des associés statuant en Assemblée Générale Extraordinaire, à la majorité prévue par les présents statuts.

Article 11.3 – Procédure d'agrément

Notification du projet de cession

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés, avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

Réunion de l'assemblée des associés

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

Décision de l'assemblée

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Droit de rachat des associés en cas de refus d'agrément

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

La proposition de rachat des co-associés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert.

Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Renonciation

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

Agrément tacite

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications prévues ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société.

Cette décision de dissolution anticipée peut être rendue caduque par le cédant s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Procédure de cession après agrément

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu,

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

La régularisation incombe à la gérance.

Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés devant le Notaire désigné par elle.

Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

Constatation judiciaire de la cession

En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

Notification

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,

Article 12 – Nantissement – Réalisation forcée

Article 12.1 – Nantissement

Conformément à ce que prévoit les articles 1866 et 1867 du Code Civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Consentement des associés au 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.

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,

Substitution

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 antérieurement.

Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

Article 12.2 – Réalisation forcée

Conformément à ce que prévoit l'article 1868 du Code Civil, la réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné 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 d'agrément prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par les dispositions de l'article 1867 du Code Civil, ci-dessus reprises aux termes des présents statuts.

Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 13 – Retrait – Redressement et Liquidation

Article 13.1 – Retrait d'un associé

Sans préjudice du droit des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, et après avoir été autorisé par tous les associés, devant statuer dans les deux mois de cette demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts, dont la valeur sera fixée d'un commun accord entre lui et les associés, ou, à défaut, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 13.2 – Redressement et Liquidation

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 14 – Mutation par décès

Agrément

Tout ayant droit, à moins qu'il n'ait déjà la qualité d'associé, doit obtenir l'agrément préalable de l'unanimité des associés survivants.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès,

Défaut d'agrément

Conformément à ce que prévoit l'article 1870-1 du Code Civil, 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 des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, c'est-à-dire, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les frais d'expertise sont supportés par la société.

TITRE IV FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE
--

CHAPITRE 1 - GERANCE

Article 15 – Nomination – Révocation – Démission

Nomination

Conformément à ce que prévoit l'article 1846 du Code Civil, la société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par une décision prise à la majorité des associés.

Les premiers gérants de la société sont nommés aux termes des présentes.

En cas de prédécès d'un des cogérants, il n'y aura cependant aucune obligation de renommer un deuxième gérant.

Révocation

Par dérogation à ce que prévoit l'article 1851 du Code Civil, le ou les gérants statutaires ne pourront être révoqués que par décision prise à l'unanimité des associés, le ou les associés gérants participant au vote.

Le ou les gérants sont cependant révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Démission

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 ; étant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Publication

Conformément à ce que prévoit l'article 1846-2 du Code Civil, 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 16 – Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports entre associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1848 du Code Civil, les gérants peuvent accomplir ensemble ou séparément tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers

Conformément à ce que prévoit l'article 1849 du Code Civil, dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants n'engagent la société que par les actes entrant dans l'objet social.

Cogérance

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément.

En cas d'opposition d'un des gérants, l'opération qui a donné lieu à l'opposition ne peut être conclue qu'après accord des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En outre, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant sera sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

Article 17 – Obligations de la gérance

Droit de communication et d'information des associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1855 du Code Civil, 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.

Reddition annuelle des comptes

Conformément à ce que prévoit l'article 1856 du Code Civil, 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.

Article 18 – Responsabilité des gérants

Aux termes de l'article 1850 du Code Civil, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

CHAPITRE 2 – DECISIONS COLLECTIVES

SECTION I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 19 – Formes des décisions

Assemblées générales

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés réunis en assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon la nature de la décision à prendre.

L'assemblée générale, constituée dans le respect des présents statuts, représente l'universalité des associés, et oblige par conséquent tous les associés, y compris les absents.

Consultation écrite

Conformément à ce que prévoit l'article 1853 du Code Civil, les décisions qui doivent être prises en assemblée pourront également résulter d'une consultation écrite présentant les mêmes garanties d'information pour chacun des associés.

Intervention à l'acte

L'article 1854 du Code Civil autorise également à ce que les décisions résultent du consentement de tous les associés.

Tous les associés devront alors être présents ou représentés à l'acte, qu'il soit authentique ou sous seings privés.

Article 20 – 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 convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Il est cependant prévu aux termes des présentes que les assemblées générales peuvent se tenir sans convocation si tous les associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

Article 21 – Droit d'information des associés

Texte des résolutions

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.

Ils peuvent en prendre connaissance, copie, ou demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Consultation de tous documents sociaux

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 ces 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.

Article 22 – Accès aux assemblées - Représentation

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, et qu'ils soient usufruitiers ou nus-propriétaires, 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.

Article 23 – Indivision – Démembrement

Article 23.1 – Indivision

Il n'est pas prévu de dérogation à l'article 1844 alinéa 2 du Code Civil, de telle sorte que les copropriétaires d'une part sociale indivise devront être représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et en cas de désaccord, désigné en justice à la demande du plus diligent.

Article 23.2 – Démembrement

Par dérogation à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil, il est prévu que si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier ; sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé au nu-propiétaire :

- prorogation de la société ;
- changement de la forme sociale ;
- changement de la nationalité de la société ;
- fusion et scission ;
- augmentation des engagements des associés.

Le tout sans préjudice toutefois du droit de l'usufruitier ou du nu-propiétaire de participer à toutes les assemblées, conformément aux dispositions d'ordre public de l'alinéa I de l'article 1844 du Code Civil aux termes desquelles « Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives »).

Observation est par ailleurs ici faite que l'emploi du terme « associés » dans les présents statuts désigne, en cas de démembrement de tout ou partie des parts sociales, selon les hypothèses, tant le nu-propiétaire que l'usufruitier des dites parts.

Article 24- Tenue des assemblées

Président

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux ; à défaut, elle élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, il préside l'assemblée.

Scrutateurs

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

Secrétaire

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

Ordre du jour

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.

Feuille de présence

Il est, à chaque assemblée, tenue une feuille de présence indiquant d'une part les associés présents, et d'autre part les mandataires des associés représentés ; chacun étant tenu d'émarguer cette feuille.

Le nombre de parts et de droits de vote appartenant à chacun des associés présents ou représentés doit être indiqué.

Article 25 – Procès-verbaux

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

SECTION II – ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

Article 26 - Compétence

Il doit être réuni chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire, à l'effet de :

- entendre le rapport de la gérance sur les affaires sociales ;
- discuter, approuver, redresser ou rejeter les comptes de l'exercice écoulé ;

- statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Article 27 – Quorum – Majorité

Quorum

L'assemblée générale ordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins 50 % du capital social sont présents ou représentés.

Majorité

En assemblée générale ordinaire, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix exprimées par le ou les associés présents ou représentés.

SECTION III – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Article 28 - Compétence

Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour prendre toute décision qui excède la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut-elle apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, toutes modifications, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la loi.

Article 29 – Quorum - Majorité

Quorum

L'assemblée générale extraordinaire n'est régulièrement constituée que si un ou plusieurs associés possédant au moins 70 % du capital social sont présents ou représentés.

Majorité

En assemblée générale extraordinaire, les décisions sont prises à 70 % des voix exprimées par le ou les associés présents ou représentés.

CHAPITRE 3 – COMPTES SOCIAUX

Article 30 – Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre et chaque année.

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2016.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

Article 31 – Documents comptables

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

Article 32 – Libération des parts

Article 32.1 – Parts représentatives d'apport en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Article 32.2 – Parts représentatives d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

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

Article 33 – Appels de fonds

Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

Article 34 – Dispositions communes à la libération des parts en numéraires, et au paiement des appels de fonds

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.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par le ou les associés défailants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défailant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défailant envers la société.

Article 35 – Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre la gérance et les associés intéressés.

A défaut d'accord écrit, ces sommes ne portent pas intérêts.

Il est par ailleurs convenu entre les associés que les sommes versées en compte courant ne pourront faire l'objet d'une demande de remboursement qu'après :

- que les actifs immobiliers qui ont été financés, aménagés, transformés, administrés, au moyen de ces versements, aient été régulièrement cédés ;
- que le prix de cette cession ait été encaissé en totalité, sous déduction des frais légaux et d'usage ;
- et que ce remboursement ait été approuvé en assemblée générale extraordinaire.

Article 36 – Droit aux bénéfices – Contribution aux pertes

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-1 du Code civil, la part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social.

Article 37 – Définition du bénéfice distribuable

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.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Article 38 – Imputation des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, sur le poste de report à nouveau bénéficiaire s'il y a lieu, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 39 – Répartition du bénéfice distribuable

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Article 40 – Affectation automatique des résultats

De convention expresse et sous la condition résolutoire de toute autre affectation (en réserves ou en report à nouveau notamment) décidée par l'assemblée générale des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, ces derniers seront, de plein droit et sans délai, dès la clôture de l'exercice écoulé :

- soit créanciers du montant du bénéfice distribuable rapporté au nombre de parts sociales dont chacun est propriétaire ;
- soit débiteurs de la perte constatée qu'ils prennent en charge et supportent dans la proportion de leurs droits sociaux.

Les bénéfices nets seront automatiquement, à la date de clôture de l'exercice social, crédités au poste « Associés - Comptes courants » figurant au passif du bilan de la société proportionnellement à la participation de chaque associé dans le capital social à la date de clôture de chaque exercice social.

De manière correspondante, les pertes nettes, s'il en existe, seront mises à la charge des associés proportionnellement à la participation de chaque associé dans le capital à la date de clôture de l'exercice social par le débit du poste « Associé - Comptes courants ».

Ces débits et crédits seront effectués en application du principe d'affectation automatique des résultats bénéficiaires ou déficitaires aux associés.

Article 41 – Contribution au passif social

A l'égard des tiers

Conformément à ce que prévoit l'article 1857 du Code Civil, 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.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

Associés mineurs – Majeurs protégés

Il est convenu entre les associés que les associés mineurs ou majeurs en tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel de 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 s'agit.

TITRE V IMMATRICULATION DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 42 – Immatriculation – Personnalité morale

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

Article 43 - Dissolution

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-7 du Code civil, la société prendra fin :

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle décidée en assemblée générale extraordinaire ;
- Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- Par l'annulation du contrat de société ;
- Par la dissolution anticipée décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire ;

- Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;

- Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, dans la mesure où toutes les parts sociales auraient été réunies en une seule main, et que la situation n'aurait pas été régularisée dans le délai d'un an ;

- Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire.

En revanche, la société ne sera 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 révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Article 43.1 – Réunion des 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 cependant demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, à la condition qu'il soit une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Article 44 – Liquidation

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-8 du Code civil, la dissolution de la société entraîne sa liquidation, qui n'a cependant d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire doivent nommer un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs et la rémunération.

La nomination du ou des liquidateurs met fin de plein droit aux pouvoirs de la gérance.

Après extinction du passif, et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'a pas été constatée par l'assemblée générale extraordinaire dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à l'achèvement de la liquidation.

TITRE VI FISCALITE

Article 45 – Régime fiscal

La présente société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Elle pourra être ultérieurement soumise à l'impôt sur les sociétés soit sur option irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

Article 46 – Imposition des bénéfices – Imputation des pertes

L'article 8 du Code général des impôts prévoit que les associés des sociétés n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

Il précise qu'*« en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier »*.

Par suite, il est expressément prévu que seul l'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

Article 47 – Taxe de 3%

L'article 990 D du Code Général des Impôts, dans sa rédaction issue de la loi n°2007-1824 du 25 décembre 2007 dispose notamment que *« Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies au institutions comparables qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits. »*

L'article 990 E 3° d) prévoit cependant que cette taxe n'est pas applicable *« Aux entités juridiques (...) qui ont leur siège en France (...) qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et*

l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier (...) ».

Ainsi les sociétés concernées par les dispositions du d) du 3° de l'article 990 E sont-elles exonérées de la taxe annuelle de 3 %, aux deux conditions alternatives suivantes, développées par l'administration fiscale dans l'instruction publiée au BOi 7 Q-J-08 (n° 101 à 118) :

« 1. Communiquer chaque année à l'administration fiscale certains renseignements

102. Les renseignements à fournir par les entités juridiques concernées portent sur la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques interposées, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires, associés ou autres membres (concernant les trusts, il s'agit des constituants, bénéficiaires et trustees) et le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

103. Ainsi, lorsque les informations mentionnées ci-avant sont portées sur une déclaration n° 2746 souscrite chaque année spontanément au plus tard le 15 mai, les entités juridiques bénéficient d'une exonération totale de la taxe en application du d) du 3° de l'article 990 E du code général des impôts.

104. (...)

105. les obligations déclaratives mises à la charge de plusieurs catégories de sociétés par le code général des impôts satisfont à l'objectif d'information de l'administration poursuivi par le 3° de l'article 990 E du même code.

106. (...)

107. Si ces sociétés respectent les obligations déclaratives qui leur incombent, elles sont exonérées de la taxe de 3%.

108. Il en va de même des sociétés civiles immobilières non transparentes dispensées du dépôt de la déclaration n° 1071 à la condition notamment qu'elles l'aient souscrite au titre de l'année au cours de laquelle la société a été constituée et qu'aucune modification ne soit intervenue dans les derniers éléments portés à la connaissance de l'administration relatifs, en particulier, à la répartition du capital de la société et aux immeubles qu'elle possède.

109. Les entités juridiques autres que celles visées ci-dessus, qui entendent communiquer chaque année les renseignements cités ci-avant plutôt que de prendre l'engagement, souscrivent en double exemplaire la déclaration n° 2746 éditée et mise à leur disposition par l'administration. Conformément à l'article 313-0BR de l'annexe III au CGI, modifié par le décret 11° 2008-354 du 15 avril 2008, la déclaration comportant ces renseignements doit parvenir à l'administration avant le 16 mai de chaque année.

110. Le lieu de dépôt de la déclaration est fixé par l'article 121 K ter de l'annexe IV de code général des impôts modifié par l'arrêté du 15 avril 2008 reproduit en annexe. »

« 2. Prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, certains renseignements

111. Les entités juridiques peuvent également s'exonérer totalement de la taxe de 3% en application du d) du 3° lorsqu'elles prennent et respectent l'engagement de communiquer certains renseignements à la demande de l'administration.

112. Par l'engagement qu'elle souscrit l'entité juridique s'oblige à communiquer à l'administration fiscale sur sa demande, les renseignements suivants :

- le lieu de situation, la consistance et la valeur des immeubles et droits immobiliers possédés, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs entités juridiques interposées, au 1^{er} janvier de l'année de la demande et de chacune des années non prescrites qui n'a pas déjà fait l'objet d'une telle demande ;

- l'identité et adresse de ses actionnaires, associés ou autres membres aux mêmes dates ;

- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

113. Aucune modalité particulière n'est prescrite en ce qui concerne la forme de l'engagement. Celui-ci devra être établi sur l'honneur et signé par un représentant autorisé de l'entité juridique. Cet engagement pourra être établi conformément au modèle qui figure en annexe VI.

« Je, soussigné(e) (nom et prénoms, adresse), agissant en qualité de (gérant) de (la société dénommée xxx, société civile au capital de xxx €, dont le siège est xxx, immatriculée au RCS de xxx et identifiée au SIREN sous le numéro xxx), m'engage pour le compte de cette entité juridique à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par celle administration :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France possédés directement ou indirectement par cette entité juridique au 1^{er} janvier :

- l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres possédant plus de 1 % des actions, parts, ou autres droits de cette entité juridique, à la même date ;

- le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. Fait à xxx, le xxx (signature). »

114. Conformément à l'article 313-0 BR bis de l'annexe III au CGI modifié par l'article 2 du décret n° 2008-354 du 15 avril 2008 reproduit en annexe, l'engagement prévu par le d) du 3° de l'article 990 E doit être déposé :

- pour les entités juridiques qui ont leur siège en France et pour celles qui exercent leur activité dans un ou plusieurs établissements, au service des impôts du lieu du principal établissement. (...)

115. Lorsqu'une entité juridique a déposé un engagement auprès du centre des impôts du lieu de situation d'un immeuble et acquiert ultérieurement de nouveaux immeubles, elle n'est pas tenue de souscrire un nouvel engagement. Elle pourra néanmoins transmettre son engagement initial au Service des impôts des entreprises de la DRESG, compétent en cas de pluralité de lieux de dépôt.

116. L'engagement doit être pris, pour les biens acquis postérieurement à la publication de la présente instruction, à la date de l'acquisition par l'entité juridique du bien ou droit

immobilier ou de la participation visée à l'article 990 D qui a pour effet de faire entrer l'entité juridique dans le champ d'application de la taxe. En pratique, il est admis que l'engagement puisse être souscrit dans un délai de deux mois suivant la date d'acquisition du bien, du droit ou de la participation.

117. (...)

118. Les engagements qui auraient été souscrits avant l'entrée en vigueur de la loi de finances rectificative pour 2007 devront être renouvelés. Toutefois, l'administration admettra les engagements souscrits en remplacement d'engagements précédents jusqu'au 31 décembre 2009, sans perdre le bénéfice de l'exonération prévue aux paragraphes 111 et suivants de la présente instruction. »