

**2A & 2L**

**Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €  
Siège social : 17 Avenue Pierre Brossolette  
77330 OZOIR LA FERRIERE**

**(Ci-après la « Société »)**

**STATUTS CONSTITUTIFS**

**LES SOUSSIGNÉS D'ORIGINE :**

1/ Madame **Laëtitia QUINET**, née à CHAMPIGNY SUR MARNE (94500) le 12 février 1975, de nationalité française,

Demeurant à OZOIR LA FERRIERE (77330) Avenue Pierre Brossolette, n° 17,

Célibataire majeure, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

2/ Monsieur **Alane DE OLIVEIRA**, né à CHAMPIGNY SUR MARNE (94500) le 30 mars 2003, de nationalité française,

Demeurant à OZOIR LA FERRIERE (77330) Avenue Pierre Brossolette, n° 17,

Célibataire majeur, n'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts (ci-après les « **Statuts** ») de la société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer.

## **TITRE 1**

### **FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE**

#### **Article 1 - Forme**

La Société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les Statuts.

La Société est instituée par deux ou plusieurs associés. Conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société mais tout intéressé peut 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.

#### **Article 2 - Objet**

La Société a pour objet, en France ou à l'Étranger :

- La propriété par voie d'acquisition, d'échange, d'apport, la prise en crédit-bail ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, ruraux ou urbains, la création, la constitution et le développement de tous domaines et patrimoines immobiliers, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par voie de location sous quelque forme ou usage que ce soit et la disposition de ces immeubles, domaines et patrimoines ainsi que leur conservation par tous travaux, quelle que soit leur destination. À titre accessoire, la vente de tous immeubles dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de l'objet social.
- L'acquisition, la propriété, l'échange ainsi que la location, l'administration et la gérance de tous biens mobiliers, créances et placements tels que les valeurs mobilières, les titres, les droits sociaux, les contrats de capitalisations, et autres produits financiers portant intérêt.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la Société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquérir, louer, céder et constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, et à titre exceptionnel le cautionnement solidaire et hypothécaire d'un ou plusieurs associés, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Et généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

#### **Article 3 - Dénomination**

La dénomination de la Société est :

#### **2A & 2L**

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social.

En outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

#### **Article 4 - Siège social**

Le siège de la Société est fixé :

**17 Avenue Pierre Brossolette  
77330 OZOIR LA FERRIERE**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés dans les conditions de majorité prévue pour les décisions extraordinaires. Il peut être transféré en tout lieu sur l'ensemble du territoire français, par décision collective extraordinaire des associés.

#### **Article 5 - Durée – Prorogation - Dissolution**

##### **5.1 Durée**

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

##### **5.2 Prorogation**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité prévue à l'article 13.1 des Statuts.

À défaut, tout associé peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le président du tribunal judiciaire, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la Société, peut constater l'intention des associés de proroger la Société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer, conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil.

Si la Société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux Statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la Société ainsi prorogée.

##### **5.3 Dissolution**

La Société est dissoute par anticipation sur décision collective des associés prise à la majorité prévue à l'article 13.1 des Statuts.

La Société n'est dissoute par aucun des événements suivants survenant à un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution, disparition de la personnalité morale.

La Société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un gérant.

## TITRE 2 APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

### Article 6 - Apports

Il est fait apport à la Société, savoir :

- Madame <b>Laëtitia QUINET</b> , une somme en numéraire de sept cent cinquante euros, prélevée sur des fonds dont l'apporteur a la libre disposition étant célibataire majeure, non liée par un P.A.C.S, ci	750 €
- Monsieur <b>Alane DE OLIVEIRA</b> , une somme en numéraire de deux cent cinquante euros, prélevée sur des fonds dont l'apporteur a la libre disposition étant célibataire majeur, non lié par un P.A.C.S, ci	250 €
	-----
<b>Soit au total, une somme de mille euros, ci</b>	<b>1 000 €</b> =====

Laquelle somme sera versée dans la caisse sociale au fur et à mesure des besoins sociaux, sur appel de la gérance et au plus tard le 31 décembre 2027.

### Article 7 - Capital social – Parts sociales

Le capital social s'élève à **MILLE (1 000 €)**.

Il est divisé en **MILLE (1 000)** parts sociales d'**UN (1€)** chacune, numérotées de 1 à 1 000, attribuées aux associés, savoir :

- Madame Laëtitia QUINET, sept cent cinquante parts sociales, numérotées de 1 à 750, ci	750 parts
- Monsieur Alane DE OLIVEIRA, deux cent cinquante parts sociales, numérotées de 751 à 1 000, ci	250 parts
	-----
<b>Total des parts : mille, ci</b>	<b>1 000 parts</b> =====

Les soussignés déclarent que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et correspondent à leurs apports respectifs.

### Article 8 - Modifications du capital social

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire des associés. Ces opérations ont lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital a lieu par voie d'apport de biens en nature ou de numéraire, notamment par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société ou par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

En cas de souscription de parts de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription avec, ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible. La décision fixe les modalités de libération.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption de pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

Toute décision emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé ou les dévolutaires des parts d'un associé dont la personnalité morale est disparue, vaut réduction de capital au moyen de l'annulation de celles des parts sociales concernées qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne dûment agréée, la gérance ayant tout pouvoir pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

## **Article 9 - Parts sociales - Propriété - Mutation - Indivisibilité**

### **9.1 Représentation des parts sociales**

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

### **9.2 Mutation des parts sociales**

Toute mutation entre vifs de parts sociales, doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte de commissaire de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur le registre des associés de la Société tenu dans le respect des dispositions légales et réglementaires lui étant applicables. Le registre des associés peut être tenu sous forme électronique ; dans ce cas, il est signé au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Le registre est daté de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, d'une copie authentique de l'acte de cession s'il est notarié, ou d'un original s'il est sous seing privé.

### **9.3 Droit de communication**

Toutes pièces visées ci-dessus seront délivrées en copies certifiées conformes par un gérant à tout associé sur demande, aux frais de la Société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit d'exiger le remboursement des frais de copie et d'envoi.

Lorsqu'une copie à jour des statuts est délivrée en suite d'une modification statutaire, à ce document est annexée un extrait kbis à jour de la Société.

## **9.4 Indivisibilité des parts sociales**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés au sein des assemblées générales par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, ce mandataire est désigné par ordonnance du président du tribunal judiciaire à la requête du plus diligent des indivisaires.

## **9.5 Libération des parts sociales**

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la constitution et stipulées à l'article 6 ci-dessus, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées du quart à la souscription, sauf décision contraire de la collectivité des associés. Le surplus est versé dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels de la gérance effectués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de retard dans les versements échelonnés stipulés dans les Statuts ou consécutifs aux appels de fonds visés à l'alinéa qui précède, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de l'échéance non respectée, le tout sans préjudice du droit pour la Société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts.

Tous les versements à la Société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société.

## **Article 10 - Droits et obligations des associés**

### **10.1 Droits de disposition sur les parts sociales**

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale est disparue sont réglés comme suit :

#### **10.1.1 Cessions de parts entre vifs**

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des conjoints ou ex-conjoints, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales existantes, sont soumises à l'agrément de la Société.

En cas de démembrement des parts sociales, la cession par l'usufruitier de son droit sera soumise à l'agrément de la collectivité des associés.

La cession par le nu-propiétaire de son droit sera également soumise à l'agrément de la collectivité des associés.

Toutefois, interviennent librement les opérations définies aux alinéas qui précèdent lorsqu'elles sont réalisées entre associés ou au profit des descendants d'un associé même s'ils ne sont pas encore associés.

L'agrément, s'il est requis et quel que soit le cessionnaire/bénéficiaire, est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant à la majorité prévue à l'article 13.1 des Statuts pour les décisions extraordinaires.

À l'effet d'obtenir le consentement à la cession, l'associé qui désire transférer tout ou partie de ses parts doit notifier, par acte de commissaire de justice, ou par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés avec indication des noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire/bénéficiaire proposé, ainsi que du nombre des parts dont le transfert est projeté.

Dans les huit jours qui suivent la notification faite à la Société, la gérance doit provoquer une décision de la collectivité des associés sur l'agrément du transfert. Cette décision qui n'est pas motivée, s'applique obligatoirement à la totalité des parts objet de l'opération projetée ; elle est immédiatement notifiée au cédant.

Si la gérance n'a pas fait connaître au cédant la décision des associés dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications, le consentement à l'opération est réputé acquis.

La décision de l'organe compétent dont il résulte que le projet de transfert n'est pas agréé, donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la Société qui sont transmises par la gérance au cédant.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, de les rendre cohérentes puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société. À cette fin, la gérance peut impartir aux associés un délai - qui ne peut être inférieur à un mois - pour notifier leur offre d'achat individuelle à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de transfert non agréé à la Société, avec réduction à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à celui des associés qui était titulaire du plus grand nombre de parts.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la collectivité des associés se prononçant à la majorité prévue à l'article 13.1 des Statuts pour les décisions extraordinaires. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé, à la date de notification à la Société du projet de transfert, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

En cas d'exercice de la faculté de rachat des parts, le prix est payé comptant, sauf convention contraire intervenue directement entre le cédant et le ou les cessionnaires.

Dans la même hypothèse du rachat des parts et en vue de régulariser la mutation au profit du ou des acquéreurs, la gérance invitera le cédant huit jours à l'avance à signer l'acte de cession, authentique ou sous seing privé.

Passé ce délai et si le cédant ne s'est pas présenté pour signer l'acte de cession, la mutation des parts est régularisée d'office par déclaration de la gérance en la forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

Notification de cette mutation lui est faite dans la quinzaine de sa date et il est invité à se présenter personnellement ou par mandataire régulier au siège de la Société pour recevoir le prix de la cession en fournissant toutes justifications utiles.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications prévues au troisième alinéa de l'article 1861 du Code civil, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

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

#### 10.1.2 Nantissement de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé. Le nantissement donne lieu à la publicité dans les conditions prévues aux articles R. 521-5 à R. 521-25 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article 1867 du Code civil :

- (i) tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées à l'article 10.1.1 ci-dessus,
- (ii) 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,
- (iii) 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 substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

#### 10.1.3 Réalisation forcée de parts sociales

Conformément aux dispositions de l'article 1868 du Code civil, la réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des stipulations visées ci-dessus 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-après.

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

#### 10.1.4 Transmission pour cause de décès ou de disparition de la personnalité morale d'un associé

Toutes transmissions, attributions pour cause de dissolution d'une communauté de biens entre époux ou dévolutions de titres de la Société ayant leur origine dans le décès d'un associé ou la disparition de la personnalité morale d'un associé sont soumises à l'agrément donné par la collectivité des associés se prononçant à la majorité prévue à l'article 13.1 des Statuts pour les décisions extraordinaires hors la présence des héritiers, légataires ou dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Toutefois, cet agrément n'est pas requis lorsque cette transmission bénéficie aux associés ou aux descendants des associés même s'ils ne sont pas encore associés.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, 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 ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. À défaut, la Société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires, ou dévolutaires 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 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 par les dévolutaires évincés, selon le cas.

#### 10.1.5 Agrément du conjoint d'un associé commun en biens :

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance par lettre recommandée ou acte d'huissier de justice et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Cependant la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par l'assemblée extraordinaire des associés, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

#### 10.2 Droit de se retirer de la Société

Conformément aux dispositions de l'article 1869 du Code civil, sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande de retrait. Dans les cas prévus à l'alinéa précédent, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'évènement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

À moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date de fixation de la valeur des parts sociales par l'expert, matérialisé, le cas échéant, par la remise de son rapport.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

### **10.3 Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation**

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

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

### **10.4 Droit d'intervention dans la vie sociale**

Une fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

À tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Un associé peut prétendre aux fonctions de gérant.

Il participe aux décisions collectives d'associés.

### **10.5 Démembrement de propriété**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient :

- pour les titres démembrés ayant bénéficié lors de leur transmission entre vif ou pour cause de mort de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit prévue par l'article 787 b du Code général des impôts, au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier,
- pour les titres démembrés n'ayant pas bénéficié lors de leur transmission de l'exonération partielle des droits de mutation à titre gratuit prévue par l'article 787 b du Code général des impôts, à l'usufruitier sauf pour les décisions suivantes où il est réservé au nu-propriétaire :
  - dissolution anticipée de la société ;
  - prorogation de la société ;
  - changement de forme de la société ;
  - changement de nationalité de la société ;
  - changement ou extension de son objet social ;
  - augmentation des engagements des associés.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le nu-proprétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-proprétaire.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué à l'article 9.3 des Statuts, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-proprétaire.

#### **10.6 Droit au maintien des engagements sociaux**

En aucun cas, les engagements prévus par les Statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

#### **10.7 Obligation aux dettes sociales**

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Il est expressément spécifié que cette obligation ne s'appliquera pas aux associés mineurs qui ne seront pas tenus au passif social au-delà de leurs apports, le passif excédant les apports étant alors réparti entre les associés majeurs.

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

#### **10.8 Obligation de respecter les statuts**

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 Statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Héritiers et créanciers ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

#### **10.9 Comptes courants d'associés**

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur.

### **TITRE 3 ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ**

#### **Article 11 - Gérance**

##### **11.1 Nomination**

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

Le premier gérant de la Société est Madame Laëtitia QUINET, soussignée, qui déclare (i) accepter ces fonctions et (ii) qu'elle remplit les conditions légales et réglementaires pour leur exercice.

Cette nomination est faite pour une durée indéterminée.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, l'acte de nomination indique, pour information, le nom de ses représentants légaux.

## **11.2 Démission**

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée deux mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

Un gérant peut cependant démissionner à tout moment et sans s'exposer à des dommages-intérêts si sa démission a préalablement été acceptée par la collectivité des associés dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

## **11.3 Révocation**

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant par décision collective ordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait.

## **11.4 Vacance de tout mandat**

Conformément aux dispositions de l'article 1846 du Code civil, si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

À défaut, tout associé peut demander au président du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est situé le siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal judiciaire de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

## **11.5 Publicité**

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

#### **11.6 Pouvoirs**

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

#### **11.7 Signature sociale**

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants ou de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la dénomination sociale, complétée par l'une des expressions suivantes : "Le Gérant", "Un Gérant", "Les Gérants", "Un Cogérant", "Les Cogérants" ou "La Gérance".

#### **11.8 Délégation de pouvoirs**

Un gérant peut donner à toute personne de son choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

#### **11.9 Hypothèques, sûretés réelles**

Les hypothèques et autres sûretés réelles sur les biens de la Société sont consenties en vertu des pouvoirs pouvant résulter des Statuts, des délibérations ou délégations établis sous signature privée alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

#### **11.10 Assiduité des gérants**

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

#### **11.11 Rémunération des gérants**

Chaque gérant a droit à une rémunération dont toutes modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé. Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

## **11.12 Responsabilité du gérant**

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.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

## **Article 12 - Contrôle de la comptabilité**

La Société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire aux comptes. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la législation applicable et notamment l'article L. 612-1 du Code de commerce sont remplis. Les commissaires aux comptes sont choisis sur la liste visée à l'article L. 822-1 du Code de commerce.

L'assemblée des associés peut mettre fin à la mission des commissaires aux comptes quand les conditions et critères ci-dessus évoqués cessent d'être remplis pour deux exercices consécutifs.

## **TITRE 4 DÉCISIONS COLLECTIVES**

### **Article 13 - Nature – Quorum – Majorité**

#### **13.1 Décisions collectives extraordinaires**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des Statuts ainsi que celles dont les 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 visée pour les décisions ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions collectives extraordinaires exigent la présence ou la représentation des deux tiers des parts sociales émises par la Société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les Statuts, les décisions collectives extraordinaires sont adoptées à la majorité des trois quarts des parts présentes ou représentées.

L'unanimité est requise dans les assemblées générales extraordinaires qui seraient amenées à se prononcer sur la dissolution anticipée de la Société, sa prorogation, sa fusion, sa scission, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire en cas de démembrement de la propriété des titres.

### **13.2 Décisions collectives ordinaires**

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation du tiers au moins des parts sociales émises par la Société.

Elles sont adoptées à la majorité des parts présentes ou représentées.

### **Article 14 - Initiative des décisions**

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. À défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargés de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine intervention collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la Société.

### **Article 15 - Forme des décisions**

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée, soit enfin par voie de consultation écrite.

#### **15.1 Assemblées**

Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées postées au moins quinze jours avant le jour fixé pour la réunion. La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, pour limiter les frais de convocation, la gérance peut adresser ces documents par simple lettre ou par courriel.

À toutes fins utiles, tous ces documents sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ou par le mandataire de justice ayant procédé à la convocation ; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales ou, en cas de refus, par un associé désigné par l'assemblée. L'assemblée peut désigner un secrétaire, associé ou non ; à défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Il n'est pas désigné de scrutateurs, à moins que la Société ne vienne à comprendre plus de dix associés auquel cas le président de séance désigne le scrutateur au sein des membres de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de trois associés. Le représentant légal d'une personne morale associée peut déléguer tel mandataire spécial de son choix en conformité des statuts de cette personne morale.

Lorsque les décisions sont prises en assemblée générale, l'assemblée peut se dérouler physiquement, en tout ou partie, et/ou par visioconférence dans les conditions fixées dans la convocation de l'assemblée.

Afin de garantir l'identification et la participation effective à l'assemblée des associés y participant par des moyens de visioconférence, ces moyens transmettent la voix et l'image des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Les associés qui participent à l'assemblée générale par visioconférence répondant aux conditions d'identification et de participation effective précitées, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Dans ce cas, le procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale devra indiquer les nom, prénoms des associés présents ou réputés présents et mentionner tous incidents techniques relatifs aux moyens de transmission par visioconférence utilisés ayant perturbé le déroulement de l'assemblée générale.

## **15.2 Consultations écrites**

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que tous les documents visés à l'article 15.1 des Statuts en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adopté" ou "rejeté" étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

L'associé doit faire parvenir son vote au siège de la Société dans les quinze jours à compter de la date d'envoi de la consultation pour que son vote soit retenu. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

## **Article 16 - Droit de vote**

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède, même si ses parts sont frappées de saisie-arrêt, mises sous séquestre ou données en nantissement.

Pour le calcul de la majorité en nombre, les copropriétaires indivis de parts sociales ne comptent que pour un associé. Pour le même calcul, l'usufruitier et le nu-proprétaire ne comptent également que pour un associé.

Le droit de vote est incessible.

## **Article 17 - Constatation des délibérations – Copies et extraits des procès-verbaux**

### **17.1 Procès-verbaux**

Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms, prénoms et qualité du président de séance, les noms et prénoms des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et les résultats du vote.

Le procès-verbal est établi et signé selon les modalités suivantes :

- À l'issue de la séance : le procès-verbal est établi et signé par la gérance et, s'il y a lieu par le président de séance, ainsi que par les associés présents.
- Postérieurement à la séance avec établissement d'une feuille de présence : le procès-verbal est établi et signé par la gérance et, s'il y a lieu par le président de séance. Le président de séance fait établir une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires puis certifiée exacte par les membres du bureau de l'assemblée.
- Postérieurement à la séance à défaut d'établissement d'une feuille de présence : la gérance établit le procès-verbal et le fait signer par la gérance, et, s'il y a lieu par le président de séance, ainsi que par les associés présents, de manière électronique dans les conditions visées au dernier paragraphe du présent article 17.1.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que de la justification du respect des formalités. Le procès-verbal est signé par les gérants.

Les procès-verbaux constatant les délibérations de l'assemblée des associés, les décisions de l'associé unique ou les actes signés de tous les associés constatant des décisions collectives peuvent être établis sous forme électronique. Ils sont signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les procès-verbaux sont datés de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.

### **17.2 Registre des délibérations :**

Les procès-verbaux de décisions collectives des associés sont établis, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations prévu à l'article 45 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978. S'il s'agit d'un acte, les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet, des signataires de cet acte. Le document est lui-même conservé par la Société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.

### **17.3 Copies ou extraits des procès-verbaux :**

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant ou par un liquidateur le cas échéant.

### **Article 18 - Effets des décisions**

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

## **TITRE 5 EXERCICE SOCIAL – COMPTABILITÉ – CONTRÔLE DES COMPTES BÉNÉFICES – AFFECTATION ET RÉPARTITION PREVENTION DES DIFFICULTÉS DE L'ENTREPRISE**

### **Article 19 - Exercice social**

L'exercice social a une durée de douze mois et s'étend du premier janvier (1<sup>er</sup> janvier) au trente-et-un décembre (31 décembre).

A titre exceptionnel, le premier exercice social prendra fin le trente-et-un décembre deux mille vingt-sept (31 décembre 2027).

### **Article 20 - Comptabilité – Contrôle des comptes**

Les produits nets de l'exercice déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions constituent les bénéfices nets.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

Les comptes de l'exercice écoulé tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé dans les douze mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

Le contrôle des comptes intervient selon ce qui est dit à l'article 12 des Statuts.

### **Article 21 - Résultats – Affectation et répartition**

#### **21.1 Détermination du résultat**

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

## 21.2 Affectation du résultat

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident 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 destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte report à nouveau inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux.

## 21.3 Démembrement des parts sociales

### 21.3.1 Lorsque la Société relève de l'article 8 du Code général des impôts (société transparente / IR)

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

En cas de distribution de bénéfices courants, en ce compris les plus et moins-values sur actif circulant, décidée par la collectivité des associés, les sommes distribuées correspondant aux parts sociales démembrées reviendront aux usufruitiers.

En cas de distribution de bénéfices exceptionnels, résultant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, décidée par la collectivité des associés, la collectivité des associés pourra décider pour les sommes distribuées correspondant aux parts sociales démembrées :

- d'attribuer ce bénéfice exceptionnel aux usufruitiers, faisant ainsi naître une créance de restitution au profit des nus-proprétaires, exigible à l'extinction de l'usufruit ;
- d'attribuer ce bénéfice exceptionnel aux nus-proprétaires ;
- de le partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit ou sur la base du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts ; ou
- de l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves ou au poste « report à nouveau ».

En cas de distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves décidée par la collectivité des associés, celle-ci pourra, pour les sommes distribuées correspondant aux parts sociales démembrées, soit :

- décider de les remettre aux usufruitiers, faisant ainsi naître une créance de restitution au profit des nus-proprétaires, exigible à l'extinction de l'usufruit ;
- de les remettre aux nus-proprétaires ; ou
- de les partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit ou sur la base du barème fixé par l'article 669 du Code général des impôts.

Le boni de liquidation éventuel sera réparti entre usufruitiers et nus-proprétaires selon les mêmes modalités que les distributions de réserves.

Toutefois et par dérogation à ce qui précède, les associés concernés (nus-proprétaires et usufruitiers) peuvent convenir entre eux de toute autre répartition des sommes distribuées. En ce cas, ils devront porter leurs conventions à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute consultation des associés qui se tiendrait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

### 21.3.2 Lorsque la Société est imposée à l'Impôt sur les Sociétés (IS)

En cas de distribution de résultat décidée par la collectivité des associés, les sommes distribuées correspondant aux parts sociales démembrées reviendront aux usufruitiers.

En cas de distribution de réserves ou de sommes figurant au poste « report à nouveau » décidée par la collectivité des associés, celle-ci pourra, pour les sommes distribuées correspondant aux parts sociales démembrées, soit :

- décider de les distribuer aux usufruitiers, faisant ainsi naître une créance de restitution au profit des nus-proprétaires, exigible à l'extinction de l'usufruit ;
- décider de les distribuer aux nus-proprétaires ; ou
- décider de les partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit ou sur la base du barème fiscal fixé par l'article 669 du Code général des impôts.

Les usufruitiers et nus-proprétaires sont respectivement imposés sur les revenus qui leur sont distribués en application des stipulations ci-dessus.

Le boni de liquidation éventuel sera réparti entre usufruitiers et nus-proprétaires selon les mêmes modalités que les sommes figurant aux postes de réserves ou au poste « report à nouveau ».

Toutefois et par dérogation à ce qui précède, les associés concernés (nus-proprétaires et usufruitiers) peuvent convenir entre eux de toute autre répartition des sommes distribuées. En ce cas, ils devront porter leurs conventions à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute consultation des associés qui se tiendrait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de la poste faisant foi de la date d'expédition.

## **Article 22 - Prévention des difficultés de l'entreprise**

Si la Société exerce ou vient à exercer une activité économique et satisfait aux critères définis par l'article L. 612-2 du Code de commerce et son décret d'application, les gérants sont tenus d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible, un compte de résultat prévisionnel, un tableau de financement et un plan de financement aux époques, délais et selon les modalités fixées par le décret susmentionné.

Le commissaire aux comptes peut attirer l'attention du gérant sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'activité qu'il a relevé au cours de sa mission.

À défaut de décision ou si en dépit des décisions prises, il constate que la continuité de l'activité reste compromise, le commissaire établit un rapport spécial dont il peut demander qu'il soit adressé aux associés ou qu'il soit présenté à la prochaine assemblée. Ce rapport est communiqué au comité social et économique.

La Société, si elle le juge opportun, peut adhérer à un des groupements de prévention agréés visés à l'article L. 611-1 du Code de commerce et ses gérants peuvent également recourir à la procédure de conciliation visée aux articles L. 611-3 à L. 611-6 du Code de commerce.

## **TITRE 6 LIQUIDATION ET DIVERS**

### **Article 23 - Conséquences de la dissolution**

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

À compter de la dissolution, la dénomination sociale suivie de la mention "société en liquidation" puis du nom du ou des liquidateurs, figure sur tous documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

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

### **Article 24 - Nomination et durée du mandat du liquidateur**

La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs autres liquidateurs nommés par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

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

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés, de nature ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la Société ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

### **Article 25 - Mission du liquidateur**

Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la Société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peut sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

## **Article 26 - Rémunération du liquidateur**

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination ou par toute décision collective ordinaire des associés ultérieure. Lorsque la Société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire, nécessaire.

## **Article 27 - Droits et obligations des associés**

Pendant la liquidation, les associés conservent toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et aux prises de décisions collectives.

Les liquidateurs sont substitués aux gérants pour l'application des stipulations statutaires relatives aux « DÉCISIONS COLLECTIVES » (TITRE 4 des Statuts). Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

## **Article 28 - Clôture de la liquidation – Répartition – Attributions**

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. À défaut d'approbation des comptes ou si la consultation s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le tribunal judiciaire à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

La radiation au Registre du Commerce et des Sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination de liquidateur, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Après approbation des comptes définitifs de liquidation il est procédé aux répartitions entre ex-associés.

Il est fait application des règles prévues dans les Statuts, des règles concernant le partage des successions ainsi, le cas échéant, que des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil relatives aux attributions en nature.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, au liquidateur pour opérer toutes répartitions.

## **Article 29 - Contestations**

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément aux textes en vigueur et soumises à la juridiction compétente.

## **TITRE 7**

### **STIPULATIONS DIVERSES ET FINALES**

#### **Article 30 - Reprise par la Société des engagements contractés en son nom - Mandat d'accomplir des actes**

**30.1** Conformément aux dispositions de l'article 6 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, l'état des actes accomplis à ce jour pour le compte de la société en formation avec indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulte pour la Société a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux Statuts dont la signature emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les actes souscrits pour le compte de la Société, pendant la période de formation et repris par la Société seront rattachés au premier exercice social.

**30.2** Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs et aux porteurs d'expéditions, originaux, copies ou extraits conformes des pièces constitutives, à l'effet d'accomplir toutes formalités requises.

Madame Laëtitia QUINET et Monsieur Alane DE OLIVEIRA, soussignés, reçoivent expressément mandat de signer l'avis à publier dans un journal d'annonces légales du département du siège social.

#### **Article 31 - Régime fiscal**

Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés optent à l'impôt sur les sociétés pour les bénéfices sociaux de la Société, et s'obligent à effectuer les déclarations fiscales consécutives.

#### **Article 32 - Frais**

Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la Société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

#### **Article 33 - Signature électronique**

Conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, les Statuts sont signés électroniquement par le représentant habilité mentionné dans la comparution des présents statuts. Chaque signataire reconnaît expressément que des signatures électroniques par *DocuSign*, lequel service est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des Statuts par son signataire.

Chaque signataire des Statuts reconnaît qu'il a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique des Statuts et qu'il a signé les présents statuts par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure les Statuts.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacun des signataires n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque partie aux Statuts. La remise d'une copie électronique des Statuts directement par *DocuSign* à chacun des signataires constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque signataire des Statuts.

**La date des Statuts correspond à la date à laquelle le dernier signataire l'aura signé.**

\*  
\* \*

**Signatures :**

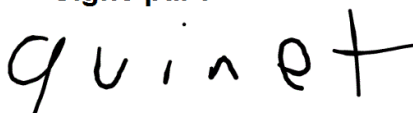
Par signature électronique *DocuSign*


**Les associés :**

**Madame Laëtitia QUINET**

« Bon pour acceptation des fonctions de gérante »

**Monsieur Alane DE OLIVEIRA**

Signé par :  
  
42A274E114CE42B...  
signé le 28/05/2026

Signé par :  
  
E8730E1DFD9B482...  
signé le 28/05/2026

## 2A & 2L

**Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €**  
**Siège social : 17 Avenue Pierre Brossolette**  
**77330 OZOIR LA FERRIERE**

### ANNEXE

#### **ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Signature d'une lettre de mission avec le cabinet DUVIVIER & ASSOCIES pour la constitution de la société, dépenses, frais, débours et honoraires relatifs à la création de la société,
- Signature d'un compromis de vente pour l'acquisition du bien situé à GRETZ ARMAINVILLIERS (77220) rue de la Fontaine, n ° 31.

Conformément aux dispositions de l'article R. 210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.


#### **Signatures :**

Par signature électronique *DocuSign*

**Madame Laëtitia QUINET**

**Monsieur Alane DE OLIVEIRA**

Signé par :



42A274E114CE42B...

signé le 28/05/2026

Signé par :



E8730E1DFD9B482...  
signé le 28/05/2026