

STATUTS

**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE dénommée «Le
Relais de la Torche »**

22086506 - AP/GM

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT SIX JUIN**

**A RUMILLY (Haute-Savoie), 2 place de la Manufacture - Immeuble Carré
Rumilly, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Alexandra PEIFFER, Notaire Associé de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée « 1600 Notaires », titulaire d'un Office Notarial
sis à RUMILLY, 2 place de la manufacture, soussignée, identifié sous le numéro
CRPCEN 74011,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Thierry Marie André **LARDINOIT**, professeur, et Madame Catherine Léonne Claire Ghislaine **STASSE**, kinésithérapeute, demeurant ensemble à ANNECY (74940) 56 route de Provins - Annecy-le-Vieux.

Monsieur est né à ATH (BELGIQUE) le 12 mai 1961,

Madame est née à NAMUR (BELGIQUE) le 12 octobre 1971.

Mariés à la mairie de NAMUR (BELGIQUE) le 13 septembre 1997 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Marie de LEUZE, notaire à MONS, le 9 juillet 1997.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité belge.

Madame est de nationalité belge.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Madame Marie Lune Ghislain **LARDINOIT**, assistante sociale, demeurant à BRUXELLES (BELGIQUE) 67 rue Général Léman.

Née à PONTOISE (95000) le 15 décembre 1997.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité belge.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Louise Prunelle Ghislaine **LARDINOIT**, kinésithérapeute, demeurant à LIEGE (BELGIQUE) Rue Sohet, 25/0021,
Née à PONTOISE (95000) le 26 août 1999.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité belge.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Baptiste Pierre Ghislain **LARDINOIT**, ingénieur, demeurant à ANNECY (74940) 56 route de Provins.
Né à PONTOISE (95000) le 4 juin 2002.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité belge.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Félix Saule Ghislain **LARDINOIT**, étudiant, demeurant à ANNECY (74940) 56 route de Provins.
Né à PONTOISE (95000) le 23 août 2008.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité belge.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

MINEUR, non émancipée, sous l'administration légale de ses parents et représentée aux présentes, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

PRESENCE – REPRESENTATION

- Monsieur Thierry **LARDINOIT** et Madame Catherine **STASSE** sont présents à l'acte.

- Madame Marie **LARDINOIT** n'est pas présente à l'acte mais est représentée par Monsieur Thierry **LARDINOIT**, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est annexée (**annexe**).

- Madame Louise **LARDINOIT** n'est pas présente à l'acte mais est représentée par Monsieur Thierry **LARDINOIT**, en vertu d'une procuration sous seing privé, dont une copie est annexée (**annexe**).

- Monsieur Baptiste **LARDINOIT** est présent à l'acte.

- Monsieur Félix **LARDINOIT**, **MINEUR**, non émancipée, sous l'administration légale de ses parents et représentée aux présentes, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 935 du Code civil.

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes ;
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Extrait d'acte de naissance ;
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr ;

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 – Forme

Il est constitué entre les titulaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les stipulations des présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toute opération de caractère commercial :

La propriété par voie d'achat, d'apport, d'échange ou autrement, la construction, la prise à bail, la mise à disposition, l'administration par bail ou autrement, la gestion et la mise en valeur de tous biens et/ou droits immobiliers ainsi que l'attribution gratuite en jouissance aux Associés des locaux occupés par eux-mêmes ;

A titre exceptionnel, la vente de tous biens et/ou droits immobiliers pourvu que cela ne modifie pas le caractère civil de la société.

La propriété, la détention et la gestion de toutes valeurs mobilières, parts ou actions de sociétés civiles ou commerciales, la prise de participation ou d'intérêt dans toutes entreprises existantes ou à créer.

Et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

Occasionnellement, la Société aura la faculté de se porter caution des engagements des associés et ce à titre gratuit.

Article 3 – Dénomination

La société est dénommée : « **Le Relais de la Torche** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots "Société Civile" ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article 4 – Siège

Le siège social est fixé à **ANNECY (74940), 56 route de Provins**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit dans le ressort du Tribunal au greffe duquel la société est immatriculée sur simple décision de la gérance qui pourra alors modifier le texte du présent article en conséquence, et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 – Durée

La Société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années**.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6 – Apport

1°) Monsieur Thierry **LARDINOIT**, apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **CINQ CENT QUARANTE EUROS (540,00 EUR)** ;

Ci.....540,00 EUR

2°) Madame Catherine **LARDINOIT** née **STASSE** apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR)** ;

Ci.....360,00 EUR

3°) Madame Marie **LARDINOIT** apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR)** ;

Ci.....25,00 EUR

4°) Madame Louise **LARDINOIT** apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR)** ;

Ci.....25,00 EUR

5°) Monsieur Baptiste **LARDINOIT** apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR)** ;

Ci.....25,00 EUR

6°) Monsieur Félix **LARDINOIT** apporte à la Société présentement constituée une somme en numéraire de **VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR)** ;

Ci.....25,00 EUR

Total des apports en numéraire 1.000,00 EUR

Ces versements au compte de la Société dénommée « Le Relais de la Torche » en formation ont été faits ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « 1600 Notaires ».

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)**, montant total des apports en numéraire ci-dessus effectués.

Il est divisé en 1000 parts sociales, de **UN EURO (1,00 EUR)** chacune de montant nominal, numérotées de 1 à 1000, entièrement libérées et attribuées aux associés en rémunération de leur apport en numéraire, de la manière et dans les proportions suivantes :

- A Monsieur Thierry **LARDINOIT**, à concurrence de **540 parts sociales**, portant les numéros 1 à 540 ;

Ci.....540 p

- A Madame Catherine LARDINOIT née STASSE , à concurrence de 360 parts sociales, portant les numéros 541 à 900 ;	
Ci.....	360 p
- A Madame Marie LARDINOIT , à concurrence de 25 parts sociales , portant les numéros 901 à 925 ;	
Ci.....	25 p
- A Madame Louise LARDINOIT , à concurrence de 25 parts sociales , portant les numéros 926 à 950 ;	
Ci.....	25 p
- A Monsieur Baptiste LARDINOIT , à concurrence de 25 parts sociales , portant les numéros 951 à 975 ;	
Ci.....	25 p
- A Monsieur Félix LARDINOIT , à concurrence de 25 parts sociales , portant les numéros 976 à 1000 ;	
Ci.....	25 p
TOTAL	1000 p

Représentant l'intégralité du capital social.

AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les souscripteurs, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par les associés anciens à la majorité des TROIS QUARTS des voix attachées aux parts sociales.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par l'incorporation au capital de tout ou partie de réserve, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par la création de parts nouvelles attribuées aux associés en proportion de leurs droits sociaux.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, les associés jouissent d'un droit préférentiel de souscription et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime, suivant la décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La souscription de ces parts peut émaner d'associés ou de tiers étrangers à la société, mais ces derniers doivent être agréés par les associés anciens à la majorité des TROIS QUARTS des voix attachées aux parts sociales.

REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre.

Article 8 – Parts sociales – Caractéristiques

I - TITRE

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

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexée la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants et, le cas échéant, des commissaires aux comptes.

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

II - INDIVISION

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

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

III - DEMEMBREMENT

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, le droit de vote appartient à l'usufruitier, sauf pour les décisions concernant le changement de nationalité de la société et/ou sa transformation en société commerciale et d'une manière générale pour toutes les décisions qui auraient pour conséquence d'augmenter les engagements du nu-propiétaire.

Le nu-propiétaire et l'usufruitier seront tous deux convoqués à l'assemblée, avec les mêmes documents d'information et l'avis de celui à qui n'appartient pas le droit de vote est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée.

Le nu-propiétaire ne pourra contester la validité des décisions prises par l'assemblée générale que s'il apporte la preuve, soit d'un abus de majorité commis par l'usufruitier lors de l'exercice de son droit de vote, soit d'un vote contraire à l'intérêt de la société et dans le seul dessein de favoriser ses intérêts personnels

Il est ainsi rappelé :

- qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propiétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

IV- PERSONNE PROTEGEE – MINEUR-MAJEUR

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

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

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

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

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

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

Article 9 – Mutations de parts sociales entre vifs

I - CONSTATATION ET OPPOSABILITE

Toutes cessions entre vifs de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles deviennent opposables à la société soit après avoir été acceptées par un gérant dans un acte authentique, soit par une signification faite à la société par acte extrajudiciaire.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités ci-dessus, puis de la formalité du dépôt de deux originaux ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au Greffe du Tribunal, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

II - CONDITIONS D'INTERVENTION – AGREMENT

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et entre ascendants et descendants.

Toutes les autres cessions de parts sociales (y compris celles au profit du conjoint) sont soumises à un agrément préalable donné par décision extraordinaire de la collectivité des associés (majorité des trois-quarts des voix attachées aux parts sociales).

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts en fait notification avec demande d'agrément à la Société et chacun de ses co-associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le mois de la réception de cette notification par la Société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée ou les consulter à l'effet de statuer sur l'agrément sollicité.

En cas d'agrément, avis est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai d'un mois pour se porter acquéreurs, étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la société du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la Société peut, soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées en vue de leur annulation, soit les faire acquérir par un tiers, lequel doit être agréé au préalable par les associés dans les conditions prévues au présent article.

Le nom du ou des candidats acquéreurs associés, tiers ou la société elle-même, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la dernière notification du projet de cession à la Société et à ses associés, l'agrément est réputé acquis, à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la société, dans le mois de son intervention, sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III - MUTATIONS CONCERNEES

Sont concernées par les stipulations du présent article toutes mutations entre vifs quelconques, à titre onéreux ou gratuit, ayant pour but ou pour résultat le transfert entre personnes physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

Article 10 – Décès – Retrait d'associé

I - DECES

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe de l'associé décédé.

L'admission, en qualité d'associés, soit des héritiers ou légataires d'un associé décédé, autre que les héritiers en ligne directe de l'associé décédé, soit des dévolutaires, divis ou indivis, de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue ensuite notamment de fusion, scission ou clôture de liquidation, **est soumise à l'agrément de la collectivité des associés donné par décision extraordinaire suivant les modalités prévues à l'Article précédent.**

A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'Article 1870-1 du Code Civil, les héritiers ou légataires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales qui doit leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci a décidé de les racheter en vue de leur annulation.

La valeur de ces parts est fixée à défaut d'accord amiable conformément à l'Article 1843-4 du Code Civil.

Pour exercer leurs droits - qui sont jusqu'alors entièrement suspendus - les héritiers, légataires ou dévolutaires concernés doivent justifier de leur qualité et solliciter leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société. La Société est, de son côté, en droit d'exiger toutes justifications nécessaires.

II- RETRAIT

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixés, à défaut d'accord amiable, conformément à l'Article 1843-4 du Code Civil.

Article 11 – Parts sociales - Droits et obligations y attachés

I - DROITS PECUNIAIRES

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

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

II- DROITS DE PARTICIPATION AUX DECISIONS COLLECTIVES

La propriété d'une part sociale donne droit de participer avec voix délibérative aux décisions collectives d'associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts dont il est titulaire.

III - LIBERATION

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 à cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Toute part représentative d'un apport en numéraire est libérée suivant appels effectués par la gérance par lettres recommandées fixant la date limite du versement. Tout versement tardif rend exigible un intérêt décompté au taux légal.

IV - RESPONSABILITE PECUNIAIRE

Les associés sont indéfiniment responsables des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

V - AUGMENTATION DES ENGAGEMENTS

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

VI -

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 collectives d'associés ou aux décisions de la gérance.

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

Article 12 – Gérance

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, nommés et révocables par une décision des associés **à l'unanimité**.

La durée des fonctions peut être déterminée ou non.

La nomination et la cessation de fonctions de gérant doivent être publiées.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante de la société, l'acte de nomination indique le nom de son représentant légal.

Son changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Dès à présent les associés nomment pour premier gérant de la société, Monsieur Thierry LARDINOIT, ci-avant plus amplement prénommé, qualifié et domicilié, pour une durée illimitée ;

Lequel déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Par ailleurs, les associés nomment également Madame Catherine **LARDINOIT** née **STASSE** ci-dessus nommée et domiciliée pour une durée illimitée, gérante, **mais diffère l'entrée en fonction au jour du décès ou de la démission ou encore de l'incapacité de Monsieur Thierry LARDINOIT** ce qui est accepté par elle ainsi qu'elle le déclare.

POUVOIRS DE LA GERANCE :

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut, même sans y avoir été autorisé par une décision collective de l'assemblée générale des associés, procéder seul à des acquisitions mobilières ou immobilières, à titre exceptionnel vendre tous biens et/ou droits mobiliers ou immobiliers pourvu que cela ne modifie pas le caractère civil de la société, échanger ou grever de droits réels les immeubles et autres biens sociaux, conclure des emprunts auprès des organismes bancaires ou financiers et consentir toutes garanties hypothécaires ou autres pour les emprunts contractés pour la société ou, à titre occasionnel et gratuit, à la garantie des engagements des associés.

Précision étant ici faite qu'en cas de vente des biens sociaux, le gérant devra procéder au réinvestissement du prix obtenu.

Le ou les gérants peuvent, dans la limite de leurs pouvoirs, donner à toute personne de leur choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

Article 13 – Décisions collectives

I - Toutes décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ou par voie de consultations écrites ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

II - Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

A/ Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée au paragraphe D/ du présent article.

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

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts.

Sont de nature ordinaire, notamment celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

C/ Les décisions extraordinaires sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des voix attachées aux parts sociales.

D/ Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité de la moitié (1/2) des voix attachées aux parts sociales.

E/ Les procès-verbaux des assemblées sont établis et signés par les associés présents, conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte, étant mentionnées, à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier, lui-même s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

III - COPIES

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant et, en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

Article 14 – Exercice social

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

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à la date de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, et sera clos le 31 décembre 2027.

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

Article 15 – Comptabilité – Rapport annuel de la Gérance

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 établit les comptes afférents à l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions de l'Article 1856 du Code Civil, le ou les gérants doivent une fois par an rendre compte de leur gestion aux associés.

La gérance établit un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés et des pertes encourues.

Le rapport est annexé à la décision collective des associés portant approbation des comptes de l'exercice écoulé, laquelle décision doit intervenir dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

REPARTITION DES RESULTATS ATTACHES AUX PARTS EN CAS DE DEMEMBREMENT

En cas de démembrement de propriété sur les parts sociales, il est stipulé ce qui suit.

1) définition du résultat :

Le résultat comprend :

- d'une part le résultat courant, constitué de tous les revenus des biens sociaux ou le cas échéant, les profits et les pertes de cession de valeurs mobilières de placement, après déduction des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions ;

- d'autre part, le résultat exceptionnel constitué des plus-values résultant de cessions d'actifs immobilisés, intervenues au cours de l'exercice, après déduction de tous frais et charges y afférents, et des moins-values effectivement constatées au cours de l'exercice.

2) convention de répartition du résultat attaché à des parts démembrées :

En cas de distribution des résultats, l'usufruitier se verra attribuer la totalité de ce dernier, en ce compris, le résultat courant et le résultat exceptionnel tels que définis au paragraphe précédent, le tout sauf décision contraire prise à l'unanimité en assemblée générale des associés.

Il en jouira alors, et pourra en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus-propriétaires et sans obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge de restitution en fin d'usufruit.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré à la Recette des Impôts compétente, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier et de la créance de restitution revenant aux nus-propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus-propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dus au titre de cette répartition se trouve être le ou les nus-propriétaires, alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant, au maximum dans le mois suivant la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints les justificatives.

Article 16 – Liquidation

I - EFFET DE LA DISSOLUTION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission.

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

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

II – LIQUIDATEURS

La société est liquidée par les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

III – POUVOIRS

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décisions font l'objet de publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées à l'article 11-I des présents statuts. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

Article 17 – Jouissance de la personnalité morale

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

Article 18 – Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

Article 19 – Pouvoirs pour les formalités

Tous pouvoirs sont conférés à tous porteurs des copies authentiques, copies simples certifiées, ou extraits des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 20 – Frais

Tous les frais des présentes et ceux qui en seront la suite et conséquence, seront supportés par la société, et portés en frais généraux dès la première année, et en tous cas avant la distribution des bénéfices.

TITRE III – FISCALITE

Article 21 – Régime fiscal de la société

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes.

Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1^{er} août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne 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.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée.

Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 – Comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

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

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile, pour l'exécution des présentes, au siège social de la société.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

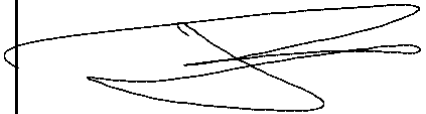
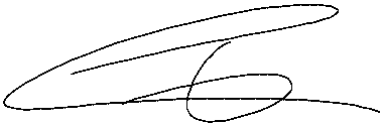
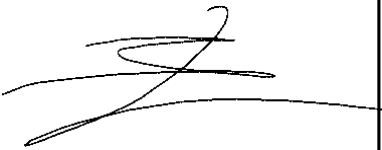
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. LARDINOIT Thierry agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RUMILLY le 26 juin 2026	
Mme LARDINOIT Catherine agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à RUMILLY le 26 juin 2026	
M. LARDINOIT Baptiste a signé à RUMILLY le 26 juin 2026	
et le notaire Me PEIFFER ALEXANDRA a signé à RUMILLY L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT SIX JUIN	