

S.C.I. A2L PATRIMOINE

Au capital de 1 500 Euros

Siège social : 1 Allée Picasso – 41500 MER

R.C.S. : BLOIS (immatriculation en cours)

STATUTS

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX

Et le trois juillet

Par acte sous seings privés,

Il a été constitué une Société Civile Immobilière entre les personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS :

- Monsieur LOUIS Julien – 137 rue Lakanal, 37000 Tours – Promoteur immobilier – né le 10/11/1999 à Arpajon (91) – Célibataire.
- Monsieur LEMEY Allan – 4 Impasse des Perdrix, 41500 Mer – Responsable d'exploitation informatique – né le 06/12/1998 à Blois (41) – Célibataire.
- Monsieur DOUSSET Alexandre – 137 rue Lakanal, 37000 Tours – Chef d'équipe logistique – né le 09/01/1999 à Blois (41) – Célibataire.

TITRE I

FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE – PROROGATION – DISSOLUTION

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet, en France et à l'étranger ;

- L'acquisition, la propriété, la détention, la mise en valeur, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, la transformation, la construction, l'aménagement, la division, la réunion, la surélévation, le changement de destination, l'administration, l'exploitation et la gestion de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis ;
- La location, nue ou meublée, de tous biens immobiliers à usage d'habitation, commercial, professionnel ou mixte, quelle qu'en soit la durée, dans le respect du caractère civil de la société ;
- L'acquisition, la détention, la gestion et, le cas échéant, la cession de parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière, dès lors que ces opérations demeurent conformes au caractère civil de la société ;
- La conclusion de tous emprunts, ouvertures de crédit ou financements nécessaires à la réalisation de l'objet social, avec ou sans garanties, notamment hypothécaires, ainsi que la constitution de toutes sûretés réelles ou personnelles sur les biens sociaux ;
- Éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de tout ou partie des immeubles ou droits immobiliers devenus inutiles à la société, notamment par voie de vente, d'échange, d'apport ou de toute autre opération de même nature ;

AL AD J.L

- Et, plus généralement, toutes opérations civiles, mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en favoriser la réalisation ou le développement, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut accomplir tous actes de gestion et de disposition conformes à l'objet social et non susceptibles de porter atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est : S.C.I. « A2L PATRIMOINE »

Les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale suivie de l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer la date, le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 1 Allée Picasso – 41500 MER.

Ce local est mis gratuitement à la disposition de la Société par ses occupants, qui en autorisent expressément la domiciliation à ce titre ; l'attestation d'autorisation de domiciliation correspondante sera annexée aux présents statuts.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département sur simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 – DURÉE – PROROGATION – DISSOLUTION

1 – Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

2 – Prorogation

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. À défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur sa requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

3 – Dissolution

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou, avant cette date, par décision collective unanime des associés, ou encore par toutes autres causes prévues par la loi ou, le cas échéant, celles évoquées aux présents statuts.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par cessation des fonctions du gérant.

TITRE II

CHAPITRE 1 – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Les fondateurs suivants effectuent les apports en numéraire à la Société, savoir :

- Monsieur LOUIS Julien, la somme de cinq cents Euros, ci 500,00 Euros

A, L AD J. L

- Monsieur LEMEY Allan, la somme de cinq cents Euros, ci 500,00 Euros
- Monsieur DOUSSET Alexandre, la somme de cinq cents Euros, ci 500,00 Euros

Soit la somme totale de mille cinq cents Euros 1 500,00 Euros

La somme représentative des apports sera déposée à la **Caisse d'Épargne**.

Ces apports sont rémunérés dans les conditions indiquées à l'article 7 qui suit.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de mille cinq cents (1 500) Euros.

Il est divisé en 150 parts de 10 Euros chacune, attribuées aux associés à parts strictement égales, savoir :

- Monsieur LOUIS Julien, à concurrence de 50 parts, numérotées de 1 à 50, en rémunération de son apport, ci 50 parts
- Monsieur LEMEY Allan, à concurrence de 50 parts, numérotées de 51 à 100, en rémunération de son apport, ci 50 parts
- Monsieur DOUSSET Alexandre, à concurrence de 50 parts, numérotées de 101 à 150, en rémunération de son apport, ci 50 parts

Soit au total 150 parts, représentant l'intégralité du capital social, chaque associé détenant un tiers (1/3) du capital et des droits sociaux.

TITRE III

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 8 – SOUSCRIPTION ET LIBÉRATION DES PARTS

1 – Souscription

Les parts sociales représentatives des apports en numéraire doivent être souscrites en totalité par les associés.

2 – Libération des parts sociales

Les parts sociales représentatives des apports en numéraire sont intégralement libérées lors de leur souscription.

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

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS

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, et des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 10 – INCIDENCE DU RÉGIME DE COMMUNAUTÉ SUR LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ

S'il est fait emploi de biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts sociales, la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

AL AD J.L

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, 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.

À cet effet, l'époux apporteur ou acquéreur de parts doit avertir son conjoint du projet d'apport ou d'acquisition des parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'en établir la réception, et il doit être justifié de cet avertissement dans l'acte d'apport ou de cession.

Si le conjoint, ainsi averti, notifie son intention de devenir associé lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation de l'apport ou l'agrément de l'acquéreur vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint n'acquiert la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés, l'époux associé ne participant pas au vote sur l'agrément et ses parts n'étant pas prises en compte. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

CHAPITRE 3 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS

ARTICLE 11 – DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

1 – Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et documents sociaux une fois l'an. À tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu dans le délai d'un mois. Un associé peut prétendre aux fonctions de gérant et participe aux décisions collectives d'associés.

2 – Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le remboursement du capital non déjà amorti qu'elle représente, 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.

3 – Droit au maintien des engagements sociaux

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

4 – Comptes courants d'associés

Tout associé peut, en accord avec la gérance, consentir à la Société des avances en compte courant destinées à faciliter le financement des opérations sociales. Ces avances ne portent pas intérêt, sauf décision collective contraire des associés.

Aucun associé ne peut exiger seul, ni à tout moment, le remboursement de tout ou partie de son compte courant. Le remboursement ne peut intervenir que sur décision collective des associés prise dans les conditions de l'article 23 des présents statuts, et sous réserve qu'il ne soit pas de nature à compromettre la trésorerie de la Société ou la poursuite normale de son exploitation. Les modalités de ce remboursement (montant, échéancier, et le cas échéant ordre de priorité entre associés) sont arrêtées par cette même décision collective. Sauf accord unanime contraire des associés, tout remboursement s'effectue au prorata des soldes créditeurs des comptes courants de chacun des associés à la date de la décision, de manière à assurer l'égalité de traitement entre eux.

5 – Droit à la délivrance de documents

Toutes pièces seront délivrées en copies certifiées conformes par le 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 copies et d'envoi.

A.L AD J.L

6 – Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, et le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale est disparue, sont réglés ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 4 et 5 du présent titre.

7 – Droit de se retirer de la Société

Les modalités du retrait d'un associé sont fixées à l'article 19 des présents statuts.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS ATTACHÉES AUX PARTS

1 – Obligation aux appels de fonds supplémentaires

Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds supplémentaires, proportionnellement à leurs droits sociaux, lorsque ces appels sont nécessaires à l'accomplissement de l'objet social. Ces appels ne peuvent être décidés que collectivement par les associés ; la gérance ne peut y procéder seule.

Lorsque les besoins de financement de la Société le justifient, les associés se réunissent afin de déterminer les modalités de financement les plus adaptées à la poursuite de l'objet social.

Le financement complémentaire peut notamment prendre l'une des formes suivantes :

- (i) Augmentation de capital : décidée dans les conditions prévues par les présents statuts ;
- (ii) Avances en compte courant d'associé : les associés peuvent, à titre volontaire, consentir des avances à la Société dans les conditions prévues à l'article 11.4 des présents statuts. Aucun associé ne peut être contraint de consentir une telle avance.

À défaut de paiement des sommes dont un associé serait régulièrement redevable envers la Société en exécution d'une décision collective régulièrement adoptée ou des présents statuts, dans le délai d'un (1) mois suivant une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse, les associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, l'associé défaillant participant au vote conformément à l'article 1844 du Code civil, la décision étant toutefois valablement adoptée par le vote unanime des seuls autres associés, nonobstant le vote contraire de l'associé défaillant, peuvent décider de mettre en œuvre toute mesure autorisée par la loi et les présents statuts afin de préserver les intérêts de la Société, notamment le rachat ou la cession de ses parts dans les conditions légales applicables.

Jusqu'à la régularisation de la situation ou à la cession effective des parts, les autres associés peuvent, s'ils le décident, consentir des avances en compte courant destinées à assurer le fonctionnement de la Société. Les sommes ainsi avancées leur sont remboursées dans les conditions prévues à l'article 11.4 des présents statuts.

2 – Registre des associés

Il sera tenu au siège social un registre coté et paraphé mentionnant le nom, prénoms et domicile de chaque associé, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire, et la date de chaque cession de parts.

3 – 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. Les créanciers ne peuvent toutefois poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure de la Société restée infructueuse.

4 – Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

ARTICLE 13 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS – EXERCICE DES DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les propriétaires d'une ou plusieurs parts sociales indivises sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire, à la requête du plus diligent des indivisaires.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

CHAPITRE 4 – CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 14 – FORME ET CONDITIONS DES CESSIONS – AGRÉMENT – DROIT DE PRÉEMPTION

Toute mutation de parts sociales entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, notamment par voie de cession, de donation, d'apport en société, d'échange ou de fusion, qu'elle intervienne entre associés ou au profit d'un tiers, doit être constatée par écrit. Elle est soumise à l'agrément préalable des associés, donné à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Conformément à l'article 1844 du Code civil, le cédant participe au vote relatif à l'agrément du cessionnaire pressenti. Toutefois, la décision d'agrément ou de refus est valablement adoptée dès lors que tous les autres associés votent dans le même sens, indépendamment du vote du cédant.

Pour l'application du présent article, le terme « cession » désigne toute mutation entre vifs mentionnée ci-dessus. En cas de mutation à titre gratuit, le terme « prix » désigne la valeur des parts déterminée selon la méthode prévue à l'article 19 des présents statuts.

Procédure de notification : le cédant adresse à la Société et à chacun de ses coassociés une notification par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte de commissaire de justice, mentionnant le nombre de parts cédées, le prix proposé, les conditions de la cession et l'identité du cessionnaire pressenti. Les coassociés disposent d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de cette notification pour exercer leur droit de préemption ou se prononcer sur la demande d'agrément. La décision d'agrément ou de refus est notifiée au cédant dans ce même délai. À défaut de notification de cette décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la notification, l'agrément est réputé acquis, conformément à l'article 1863 du Code civil.

Droit de préemption

Les associés non-cédants bénéficient d'un droit de préemption prioritaire : ils peuvent acquérir les parts mises en vente aux mêmes prix et conditions, dans le délai de deux mois visés ci-dessus. Si plusieurs associés exercent ce droit simultanément, les parts sont réparties entre eux proportionnellement à leurs droits sociaux respectifs, sauf accord contraire entre eux. L'exercice du droit de préemption par un ou plusieurs associés n'est pas soumis à la procédure d'agrément prévue au présent article.

Refus d'agrément : en cas de refus d'agrément du cessionnaire pressenti, les associés non-cédants, des tiers qu'ils désignent d'un commun accord, ou la Société elle-même au moyen d'une réduction de capital, disposent de six (6) mois à compter de la notification du refus pour acquérir les parts du cédant. À défaut d'acquisition dans ce délai, l'agrément est réputé accordé et le cédant peut librement réaliser la cession aux conditions notifiées.

Détermination du prix : à défaut d'accord entre les parties sur le prix, celui-ci est déterminé par référence à l'actif net réévalué selon la méthode définie à l'article 19 des présents statuts. En cas de contestation persistante, le prix est fixé par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil ; les frais d'expertise sont partagés par moitié entre le cédant et le(s) acquéreur(s).

A.L AD J.L

Opposabilité : la cession n'est opposable à la Société qu'après notification régulière dans les formes légales, et aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 15 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code civil. Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément préalable des associés, dans les conditions et selon la procédure prévues à l'article 14 des présents statuts. Le consentement de la Société au projet de nantissement produit les effets prévus à l'article 1867 du Code civil.

CHAPITRE 5 – TRANSMISSION DES PARTS PAR DÉCÈS OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITÉ MORALE D'UN ASSOCIÉ

ARTICLE 16 – TRANSMISSION DES PARTS PAR DÉCÈS

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société, qui continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou ayants droit de l'associé décédé, sous réserve des dispositions ci-après.

Les héritiers, légataires ou ayants droit de l'associé décédé ne deviennent associés qu'après avoir été agréés à l'unanimité par les associés survivants.

À cet effet, les héritiers ou ayants droit doivent notifier à la Société leur qualité et leur demande d'agrément dans un délai de six mois à compter du décès, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'en établir la réception. Les associés survivants se prononcent sur cette demande dans un délai de trois (3) mois à compter de sa réception par la Société. Leur décision est notifiée aux héritiers, légataires ou ayants droit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant d'en établir la réception. À défaut de notification d'une décision dans ce délai, l'agrément est réputé refusé. Les héritiers, légataires ou ayants droit bénéficient alors du rachat de leurs parts dans les conditions prévues au présent article, conformément aux dispositions de l'article 1870-1 du Code civil.

En cas de refus d'agrément, les parts de l'associé décédé doivent être rachetées, dans un délai de six mois à compter du refus, par les associés survivants, par des tiers qu'ils auront agréés, ou par la Société elle-même au moyen d'une réduction de capital. À défaut de rachat dans ce délai, la Société procède obligatoirement au rachat des parts concernées en vue de leur annulation par voie de réduction de capital, dans les conditions prévues à l'article 26 des présents statuts. Le prix peut être réglé de manière échelonnée sur une durée maximale de vingt-quatre (24) mois à compter de la décision de réduction de capital.

Sauf accord unanime entre les parties sur une autre valeur, le prix des parts sociales est déterminé sur la base de l'actif net réévalué de la Société, correspondant à la valeur vénale de l'ensemble de ses actifs, notamment des biens immobiliers, diminuée de l'ensemble des dettes, provisions et engagements de la Société à la date du rachat. La valeur ainsi obtenue est divisée par le nombre total de parts sociales composant le capital afin de déterminer la valeur unitaire de chaque part. En cas de contestation sur cette valorisation, le prix est fixé par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

À compter du refus d'agrément, les héritiers, légataires ou ayants droit non agréés ne participent plus aux décisions collectives de la Société et ne peuvent faire obstacle à son fonctionnement. Ils disposent d'un droit de créance correspondant à la valeur de leurs parts, déterminée conformément au présent article. Les sommes qui leur restent dues, y compris en cas de paiement échelonné, portent intérêt au taux légal majoré de deux points à compter de la fixation définitive du prix jusqu'à leur complet paiement.

Les présentes dispositions s'appliquent également, le cas échéant, en cas de disparition de la personnalité morale d'un associé personne morale, le dévolutaire de cette personnalité morale étant alors substitué aux héritiers pour l'application du présent article.

Les frais d'expertise sont supportés pour moitié par la Société et pour moitié par le ou les héritiers, légataires ou ayants droit.

TITRE IV

CHAPITRE 6 – ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 17 – GÉRANCE

1 – Nomination

La Société est gérée par un gérant unique, choisi ou non parmi les associés, désigné par décision collective unanime des associés. Toutefois, le premier gérant est nommé dans les présents statuts. Le changement ultérieur de gérant ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Est nommé Gérant unique de la Société, pour une durée indéterminée : Monsieur LOUIS Julien.

Monsieur LOUIS Julien, gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance, il ne se trouve dans aucun cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

Les dispositions du présent article sont applicables tant que la Société est administrée par un gérant unique. En cas de désignation ultérieure de plusieurs gérants, leurs pouvoirs et leurs modalités de fonctionnement seront fixés par décision unanime des associés.

2 – Démission du gérant

Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés et de provoquer la convocation d'une assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un nouveau gérant.

3 – Vacance de la gérance

En cas de décès, d'incapacité ou de cessation des fonctions du gérant, pour quelque cause que ce soit, la Société n'est pas dissoute. Tout associé peut convoquer une assemblée ou organiser une consultation écrite des associés dans un délai de trente (30) jours afin de procéder à la nomination d'un nouveau gérant. À défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, conformément à l'article 1846 du Code civil, de désigner un mandataire chargé de réunir les associés en vue de cette nomination. Il est rappelé qu'en application de l'article 1846-1 du Code civil, la dissolution anticipée de la Société peut être prononcée si celle-ci demeure dépourvue de gérant pendant plus d'un an.

4 – Révocation

Le gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime, conformément à l'article 1851 du Code civil. Il est également révocable par décision collective des associés. Conformément à l'article 1844 du Code civil, le gérant concerné participe au vote sur sa propre révocation. Toutefois, la décision de révocation est valablement adoptée par le vote unanime des autres associés, indépendamment du vote du gérant concerné. En l'état de la répartition actuelle du capital social à parts égales entre trois associés, cette règle signifie que les deux autres associés doivent s'accorder unanimement pour procéder à la révocation. Le gérant révoqué ne peut se retirer de la Société qu'avec l'accord des autres associés.

5 – Publicité

A.L AD J.L

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

6 – Pouvoirs du gérant

a) Pouvoirs de gestion courante (libres)

Dans les rapports avec les tiers comme entre associés, le gérant peut accomplir librement tous les actes de gestion courante que demande l'intérêt social, et notamment :

- Signer les baux d'habitation et leurs avenants ;
- Encaisser les loyers et charges, et relancer les impayés ;
- Représenter la Société auprès des banques, des compagnies d'assurances, des administrations et des fournisseurs ;
- Déclarer les sinistres et suivre leur indemnisation ;
- Signer les devis, choisir les artisans et engager les réparations courantes de l'immeuble social, dans la limite fixée au b) ci-après ;
- Ouvrir et faire fonctionner tout compte bancaire au nom de la Société ;
- Et, plus généralement, effectuer toutes démarches administratives nécessaires à la gestion normale de la Société.

b) Actes soumis à l'accord préalable et unanime des associés

Par exception à ce qui précède, le gérant ne peut accomplir les actes suivants qu'après avoir obtenu l'accord préalable et unanime de tous les associés :

- La vente de tout immeuble appartenant à la Société ;
- La souscription de tout emprunt et la constitution de toute sûreté réelle, notamment hypothécaire, sur les biens sociaux ;
- L'acquisition de tout nouveau bien immobilier ;
- L'engagement de tous travaux dont le montant excède cinq mille (5 000) Euros ;
- La conclusion de tout bail commercial ou professionnel, ainsi que leurs avenants.

Par exception à ce qui précède, le gérant peut engager, sans autorisation préalable des associés, les travaux présentant un caractère d'urgence et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ou à la sécurité des personnes. Il en informe les associés dans les meilleurs délais.

À l'égard des tiers de bonne foi, le gérant engage néanmoins la Société par les actes entrant dans l'objet social, conformément à l'article 1849 du Code civil ; les limitations qui précèdent sont opposables entre associés mais n'affectent pas la validité des engagements pris envers les tiers qui n'en auraient pas eu connaissance.

c) Signature sociale

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant, précédée de la mention « Pour la Société Civile », complétée par l'expression « Le Gérant ».

7 – Rémunération

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sans rémunération, sauf décision collective contraire des associés prise à l'unanimité.

A.L AD J.L

Le gérant ainsi que tout associé ayant engagé des frais ou dépenses dans l'intérêt de la Société ont droit à leur remboursement, sur présentation des justificatifs correspondants. Lorsque le remboursement concerne un associé non-gérant, il est validé par le gérant. Lorsque le remboursement concerne le gérant, il est autorisé par une décision des autres associés.

Les déplacements effectués dans l'intérêt de la Société, notamment pour les visites de l'immeuble, le suivi des travaux, les rendez-vous avec les banques, notaires, administrations, artisans ou fournisseurs, ainsi que pour l'achat de matériaux ou de tout bien nécessaire à l'activité de la Société, ouvrent droit au remboursement des frais correspondants. Lorsque le déplacement est effectué au moyen du véhicule personnel d'un associé ou du gérant, celui-ci peut bénéficier d'une indemnité kilométrique calculée selon le barème fiscal en vigueur à la date du déplacement, sous réserve de la présentation des justificatifs et d'un relevé des trajets effectués.

8 – Responsabilité

Le 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.

9 – Assurance des immeubles sociaux

Le gérant est tenu de faire souscrire et de maintenir, aux frais de la Société, une assurance multirisque immeuble (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile propriétaire non occupant et risques locatifs) couvrant l'ensemble des biens immobiliers appartenant à la Société, pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 18 – CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la loi sont remplis. Dans ce cas, elle nomme au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant, pour six exercices.

TITRE V

CHAPITRE 7 – SORTIE D'UN ASSOCIÉ (HORS DÉCÈS) – MÉSENTENTE ENTRE ASSOCIÉS

ARTICLE 19 – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ ET VALORISATION DES PARTS

Tout associé peut se retirer 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. La déconfiture, le redressement judiciaire, la liquidation des biens ou la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

Incapacité d'un associé

La mise sous tutelle, sous curatelle, ou toute autre mesure de protection juridique, ainsi que l'incapacité durable d'un associé, n'entraînent ni la dissolution de la Société ni le retrait d'office de l'associé concerné. La Société continue avec l'associé protégé, qui demeure titulaire de ses parts sociales et conserve la qualité d'associé.

Dans cette hypothèse, les droits et pouvoirs attachés à ses parts sont exercés, dans le cadre des décisions collectives, par son représentant légal (tuteur, curateur, ou toute personne habilitée à cet effet), dans les conditions prévues par le Code civil. La gérance peut, en cas de difficulté d'identification du représentant légal, solliciter du Président du Tribunal judiciaire compétent toute mesure utile à la continuité du fonctionnement de la Société, notamment la désignation d'un mandataire ad hoc.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sociales, déterminée selon les modalités suivantes :

La valeur d'une part sociale est égale à l'actif net réévalué de la Société, divisé par le nombre total de parts.

A.L AD J.L

L'actif net réévalué est constitué de la valeur vénale des immeubles de la Société (déterminée sur la base d'un avis de valeur ou du barème notarial), augmentée de la trésorerie disponible et des autres actifs, et diminuée de l'ensemble des dettes, emprunts, frais et engagements de la Société, quelle qu'en soit la nature, existant à la date de la valorisation.

À défaut d'accord entre les associés sur la valeur vénale des immeubles, chaque associé fait établir un avis de valeur (soit trois avis au total), la valeur retenue étant alors la moyenne de ces avis. À défaut d'accord persistant, il est procédé à la désignation d'un expert, d'un commun accord entre les associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire compétent, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si l'actif net réévalué est négatif, l'associé sortant ne perçoit aucune contrepartie au titre de ses parts, sans préjudice des obligations qui pourraient lui incomber, le cas échéant, au titre des dettes sociales dans les conditions prévues à l'article 12 des présents statuts.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés pour moitié par l'associé sortant et pour moitié par la Société, sauf décision contraire unanime des associés.

Le remboursement des parts sociales à l'associé sortant intervient dans un délai maximum de douze (12) mois à compter de la fixation définitive du prix, que celle-ci résulte d'un accord amiable ou d'une décision d'expert. À défaut de paiement dans ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal majoré de deux points.

ARTICLE 20 – EXCLUSION FORCÉE D'UN ASSOCIÉ

Nonobstant les dispositions de l'article 19 relatif au retrait volontaire, les associés peuvent décider l'exclusion forcée d'un associé dans les cas suivants :

- (i) Manquement grave et répété aux obligations statutaires, notamment défaut réitéré de répondre aux appels de fonds après mise en demeure restée infructueuse ;
- (ii) Faute grave commise au préjudice de la Société ou des autres associés, notamment détournement de fonds sociaux, divulgation d'informations confidentielles, actes de concurrence déloyale ou tout comportement portant gravement atteinte aux intérêts de la Société ;
- (iii) Condamnation pénale définitive de l'associé pour des faits portant atteinte à l'intérêt ou à la réputation de la Société ;
- (iv) Blocage durable du fonctionnement de la Société imputable à un comportement fautif de l'associé, après mise en œuvre de la procédure prévue à l'article 21 et constat de son échec.

La décision d'exclusion est prise par la collectivité des associés. Conformément à l'article 1844 du Code civil, l'associé dont l'exclusion est proposée participe au vote. Toutefois, la décision est valablement adoptée par le vote unanime des autres associés, indépendamment du vote de l'associé concerné. Elle est précédée d'une mise en demeure adressée à l'associé défaillant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demeurée infructueuse pendant un délai d'un (1) mois. Avant toute décision, l'associé concerné est invité à présenter ses observations, écrites ou orales.

En cas d'exclusion, l'associé exclu est tenu de céder ses parts. Le prix de rachat est déterminé selon la méthode définie à l'article 19 des présents statuts (actif net réévalué). Les parts sont rachetées par les associés restants, par un tiers agréé par eux, ou par la Société elle-même au moyen d'une réduction de capital, dans un délai de douze (12) mois à compter de la décision d'exclusion. Jusqu'au rachat effectif de ses parts, l'associé exclu conserve ses droits patrimoniaux, notamment le droit à la perception des bénéfices, mais ne participe plus aux décisions collectives de la Société.

ARTICLE 21 – MÉSENTENTE ENTRE ASSOCIÉS – MÉDIATION PRÉALABLE – PROCÉDURE ANTI-BLOCAGE

En cas de mésentente durable entre les associés de nature à compromettre le fonctionnement normal de la Société ou la réalisation de l'objet social, les associés s'engagent à rechercher, avant

tout recours judiciaire, une solution amiable au moyen d'une médiation ou d'une conciliation. Cette médiation, devant réunir les trois associés, est obligatoire avant toute saisine d'une juridiction, sauf mesure conservatoire ou urgente.

Le médiateur est choisi d'un commun accord entre les associés ou, à défaut, désigné par le centre de médiation compétent du ressort du siège social. Les frais de médiation sont supportés par moitié par la Société et par moitié entre les associés concernés, sauf accord contraire entre eux.

Si la médiation n'a pas permis de mettre fin au différend dans un délai de trois mois à compter de la désignation du médiateur, tout associé peut solliciter la désignation d'un expert, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil, à l'effet d'évaluer la valeur des parts sociales de la Société selon la méthode définie à l'article 19 des présents statuts, et, le cas échéant, de proposer toute solution de nature à mettre fin au différend.

Si, à l'issue de cette expertise et dans un délai supplémentaire de trois mois, aucun accord durable n'a pu être trouvé entre les associés, tout associé peut proposer aux autres le rachat de ses parts, ou l'acquisition des parts de l'associé avec lequel le différend persiste, sur la base de la valeur déterminée par l'expert. À défaut d'accord sur ce rachat, chaque associé conserve la faculté de saisir la juridiction compétente, notamment aux fins de dissolution judiciaire pour mésentente entre associés, dans les conditions de l'article 1844-7 du Code civil. La présente procédure a pour seul objet de prévenir un blocage durable du fonctionnement de la Société ; elle ne saurait permettre à un associé d'imposer aux autres une décision relevant de la compétence collective des associés.

ARTICLE 22 – PACTE D'ASSOCIÉS

Les associés conviennent qu'un pacte d'associés pourra être conclu, à tout moment et par acte séparé, entre tout ou partie des associés de la Société. Ce pacte, dont la conclusion est facultative, aura vocation à régir, de manière extra-statutaire et confidentielle, notamment les modalités d'exercice du droit de vote, les mécanismes de rachat forcé entre associés, les règles de priorité en matière d'apports complémentaires, ainsi que toute autre stipulation que les associés jugeraient utile de préciser ou de compléter par rapport aux présents statuts.

En cas de contradiction entre les stipulations d'un tel pacte et les présents statuts, ces derniers prévalent. Le pacte d'associés n'est pas opposable aux tiers et ne fait l'objet d'aucune publicité.

TITRE VI

CHAPITRE 8 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

ARTICLE 23 – FORME ET MAJORITÉ DES DÉCISIONS

Les décisions collectives peuvent être prises en assemblée, par consultation écrite, ou par tout moyen permettant d'établir le consentement des associés, notamment par échanges de courriers recommandés, de courriers électroniques ou par tout autre procédé assurant l'identification des votants. Les délibérations peuvent ainsi se tenir sans réunion physique. Les décisions sont constatées dans un procès-verbal ou un acte signé par les associés participants. Chaque part donne droit à une voix.

Une consultation des associés est organisée au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, à l'effet de statuer sur les comptes annuels ; cette formalité est obligatoire même en l'absence de toute difficulté particulière et peut se tenir sans réunion physique, par tout moyen prévu au présent article.

1 – Décisions ordinaires

Relèvent des décisions ordinaires l'approbation des comptes annuels, l'affectation du résultat et le quitus donné au gérant, ainsi que toute décision ne relevant pas des décisions extraordinaires. Ces décisions sont prises à la majorité simple des parts sociales composant le capital social, soit par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales. En l'état de la répartition actuelle du capital

A.L AD J.L

social à parts égales entre les trois associés, cette majorité correspond à l'accord d'au moins deux associés sur trois.

2 – Décisions extraordinaires

Relèvent des décisions extraordinaires toute modification des statuts, tout changement d'objet social et la dissolution anticipée de la Société. Ces décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité des associés, sous réserve des exceptions expressément prévues aux présents statuts, notamment à l'article 26 en matière de réduction de capital consécutive à la sortie d'un associé.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, sur un registre spécial. Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par le seul gérant, et en cas de liquidation, par le liquidateur.

TITRE VII

CHAPITRE 9 – ANNÉE SOCIALE – COMPTES ET RÉSULTATS SOCIAUX

ARTICLE 24 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés au 31 décembre 2027.

ARTICLE 25 – COMPTABILITÉ – COMPTES ANNUELS – BÉNÉFICES – COMPTES COURANTS

Les comptes sociaux sont tenus conformément au Plan Comptable Général, la Société ayant opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 28 des présents statuts.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Par décision collective ordinaire, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, et inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi. Ils peuvent également décider la distribution de tout ou partie des réserves distribuables. Les pertes, s'il en existe, seront compensées, selon décision des associés, avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

Conformément à l'article 11.4 des présents statuts, les avances éventuellement consenties par les associés en compte courant ne portent pas intérêt, sauf décision collective contraire.

TITRE VIII

CHAPITRE 10 – MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL

ARTICLE 26 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision collective unanime des associés, conformément à l'article 23 des présents statuts.

Par exception à ce qui précède, la réduction de capital résultant de l'application des articles 16, 19 et 20 des présents statuts (refus d'agrément des héritiers, légataires ou ayants droit, retrait ou exclusion d'un associé) est valablement décidée par les seuls associés autres que l'associé sortant ou exclu, ou que les héritiers, légataires et ayants droit non agréés, statuant à l'unanimité entre eux, sans que le vote ou l'accord de l'associé sortant, exclu ou des ayants droit non agréés ne soit requis.

A.L AD J.L

La décision des associés constatant le retrait d'un associé, le refus d'agrément des héritiers, légataires ou ayants droit d'un associé décédé, ou encore des ayants droit d'un associé personne morale dissoute, peut entraîner une réduction du capital social par annulation des parts sociales concernées, dans la mesure où celles-ci ne sont pas rachetées par un ou plusieurs associés ou par un tiers agréé dans les conditions prévues par les présents statuts.

La réduction du capital est effectuée à hauteur de la valeur nominale des parts annulées. La gérance est investie de tous pouvoirs pour accomplir les formalités nécessaires à la réalisation de cette opération et la rendre opposable aux tiers.

TITRE IX

CHAPITRE 11 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 27 – LIQUIDATION ET DIVERS

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.

La Société est liquidée par le gérant 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.

Le liquidateur a tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, le liquidateur fait approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés, qui constatent la clôture des opérations de liquidation.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés, proportionnellement aux droits sociaux de chacun. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

TITRE X

CHAPITRE 12 – OPTION FISCALE – PERSONNALITÉ MORALE – REPRISE DES ENGAGEMENTS – FORMALITÉS – MANDAT – FRAIS

ARTICLE 28 – OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La Société relève, par sa forme, du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts.

Toutefois, conformément à la décision unanime des associés, la Société opte dès sa constitution pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions des articles 206-3 et 239 du Code général des impôts.

Cette option est notifiée à l'administration fiscale dans les délais et selon les modalités prévus par la réglementation en vigueur. Elle peut être révoquée dans les conditions et délais prévus à l'article 239 du Code général des impôts. À défaut de renonciation dans ces délais, elle devient irrévocable.

ARTICLE 29 – PERSONNALITÉ MORALE – REPRISE DES ENGAGEMENTS – MANDAT

I – La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre du Commerce et des Sociétés de Blois.

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

A.L AD J.L

principes du droit applicables aux contrats et obligations. 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.

II – En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés, les associés comparants déclarent avoir signé personnellement l'offre d'achat portant sur l'immeuble sis 2 Place de la Halle, 41500 MER. Ils précisent que le compromis de vente sera signé avant l'immatriculation de la Société et comportera une clause de substitution permettant que l'acte authentique d'acquisition soit signé, in fine, par la Société une fois celle-ci immatriculée.

Les associés comparants donnent par ailleurs mandat exprès à Monsieur LOUIS Julien, gérant désigné, ici présent, qui l'accepte, d'effectuer, au nom et pour le compte de la Société en formation, toutes démarches nécessaires à l'obtention des financements relatifs à cette acquisition, d'ouvrir et de faire fonctionner tout compte bancaire au nom de la Société en formation, de signer tout document utile à ces opérations et, plus généralement, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à la constitution et à l'immatriculation de la Société, avec faculté de substitution.

III – Tous pouvoirs sont donnés au Gérant désigné ci-dessus pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 30 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge de la Société, qui les portera, le cas échéant, en frais de premier établissement à amortir sur les premiers exercices.

TITRE XI

CHAPITRE 13 – DÉCLARATION DES PARTIES

ARTICLE 31 – DÉCLARATION DES PARTIES

Les personnes désignées ci-dessus sous le paragraphe « IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS » déclarent, chacune en ce qui la concerne :

- Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger ;
- Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune mesure de redressement ou de liquidation judiciaire, ni d'aucune mesure de faillite personnelle ou de banqueroute.

Dont acte sur quinze (15) pages

Fait à Mer, le 03/07/2026

En quatre (4) exemplaires originaux

Signatures :

M. LOUIS Julien

M. LEMEY Allan

M. DOUSSET Alexandre



A.L AD J.L