

S.C.I A FAIRE ET Avenir

Société Civile Immobilière au capital de 1 000,00 €uros

Siège Social : 1817 Chemin du Thor

04180 VILLENEUVE

Mis à jour le 28/11/2023



Entre les soussignés :

- **Mme BERTRAND Maryse** née le 17/05/1958 à Château-Arnoux et demeurant Quartier Piebon 04180 VILLENEUVE.
- **Mme VERINEUX Gwenaëlle** née le 1/04/1982 à Alfortville et demeurant 1817 Chemin du Thor 4180 VILLENEUVE.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

MISE A JOUR STATUTS DU 28/11/2023

Article 1 - Forme de la Société

Il est formé, entre les soussignés, propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La **S.C.I. A FAIRE ET A VENIR** a pour objet :

L'acquisition de tous biens mobiliers ou immobiliers ;
La vente, la location de tous biens mobiliers ou immobiliers ;
La gestion et l'administration desdits biens dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelque forme que ce soit ;
L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de ces objets ;
Et plus généralement toute opération financière, mobilière ou immobilière se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination

La dénomination sociale est : « **A FAIRE ET A VENIR** »

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « société civile » suivis de l'énonciation du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - Siège

Le siège Social est fixé à :

1817 Chemin du Thor 4180 VILLENEUVE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective ordinaire et partout ailleurs sur décision collective extraordinaire.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société, savoir :

- 1) **Monsieur VERINEUX Jérôme** d'une somme en numéraire de 900,00 Euros.
- 2) **Madame VERINEUX Gwenaëlle** d'une somme en numéraire de 100,00 Euros.

Soit au total la somme de 1000,00 Euros formant le capital social.

Laquelle somme a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1000,00 Euros.

Il est divisé en 100 parts de 10 Euros chacune, attribuées à chacun des associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

A **Mme BERTRAND Maryse** 60 parts numérotées de 1 à 60, ci 60 parts

A **Mme VERINEUX Gwenaëlle** 40 parts numérotées de 61 à 100, ci 40 parts

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital, ci 100 parts.

Article 8 - Modification du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associés, devront être agréés par les associés anciens dans les conditions fixées à l'article 11.

Article 9 - Représentation des parts

1. Les parts sociales ne peuvent être représentées que par des titres négociables.

Le droit de chaque associé dans la société résulte uniquement des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

2. Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique.

Article 10 - Droits et obligations attachés aux parts

1. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme indiqué ci-dessous à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

2. L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiement.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenue comme celui dont la participation dans le capital est le plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Article 11 - Cession des parts entre vifs

1. La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés. A défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

2. Les cessions de parts sociales sont libres entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à agrément.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun des associés, indiquant le nombre de parts cédées, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit à l'effet d'obtenir cet agrément.

Dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse dans les quinze jours, l'agrément est acquis tacitement.

3. L'agrément sera obtenu par décision unanime des associés. Cette décision ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé, dans le mois de la demande.

4. Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois, à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai, et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

5. En cas de refus d'agrément, les associés peuvent soit racheter les parts eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts sociales par la société.

Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts seront réparties entre eux proportionnellement à leur participation dans le capital social, sauf accord contraire.

Le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société devront être notifiés à l'associé cédant, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, il sera fixé d'un commun entre les parties ou, à défaut, par le tribunal compétent.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

6. Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident la dissolution de la société, décision qui peut être rendue caduque par le cédant s'il renonce à sa cession de parts.

Article 12 - Reconnaissance de la qualité d'associé au conjoint d'un associé

1 En cas d'apports de biens communs ou d'acquisition de parts sociales au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, en application de l'article 1832-2 du Code civil, notifier à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises.

2 Si la notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux.

3 Si la notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par décision des associés donnée dans les conditions fixées par l'article 11 des statuts.

4 L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. La décision doit être notifiée au conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé accordé. En cas de refus d'agrément dûment notifié, l'époux apporteur des biens ou souscripteur des parts demeure associé pour la totalité des parts concernées.

Article 13 - Transmission de parts par décès

Le décès d'un associé n'entraînera pas la dissolution de la société, mais les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts devront solliciter l'agrément des associés dans les conditions fixées par l'article 11 des statuts.

Article 14 - Donation de parts sociales

Les parts sociales sont librement transmissibles par donation entre ascendants et descendants. La donation à une personne autre qu'un ascendant ou un descendant reste soumise à l'agrément dans les conditions fixées par l'article 11 des statuts.

Article 15 - Déconfiture. Faillite personnelle. Redressement ou liquidation judiciaires

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 16 - Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation de ses coassociés, statuant en la forme d'une décision collective extraordinaire. A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3 du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction du capital et l'annulation des parts intéressées.

Article 17 - Gérance : nomination et durée des fonctions

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, physiques ou non, choisies par la collectivité des associés, sans ou avec limitation de durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.
2. Le gérant est nommé par décision collective des associés représentant plus de la moitié du capital social. Sa rémunération est fixée par la décision qui le nomme.

Le gérant de la société sans limitation de durée sera :

- **Mme BERTRAND Maryse née le 17/05/1958 à Château-Arnoux et demeurant Quartier Piebon 04180 VILLENEUVE.**

3. Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.
4. Cette fin peut intervenir aussi par démission. Cette démission ne peut avoir lieu qu'à la clôture de l'exercice sociale, à la charge pour le gérant de notifier à chacun des associés et, le cas échéant, aux autres gérants son intention au moins trois mois avant la clôture de l'exercice social. Cette démission ne prendra effet qu'au jour de cette clôture.
5. Tout gérant pourra être révoqué suivant décision collective des associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé. Si le gérant est associé, il peut se retirer de la société, en obtenant le remboursement de ses droits sociaux. La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Article 18 - Pouvoir de la gérance

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

2. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Il ne peut, toutefois, sans y être autorisé par une décision de la collectivité des associés représentant plus de la moitié du capital social, disposer d'un bien social, contracter des emprunts, constituer des hypothèques ou des nantissements.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention « **pour la SCI A FAIRE ET A VENIR** », le gérant.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 19 - Responsabilité du gérant

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

Article 20 - Décision collectives

1. Les décisions collectives ayant pour objet l'approbation des comptes sociaux sont prises en assemblées. Il en est de même de celles autorisant les gérants à prendre des décisions excédant leurs pouvoirs et de celles entraînant une modification des statuts. Toutes les autres décisions collectives sont prises au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

2. L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant doit alors soit procéder à la consultation des associés en assemblée ou par consultation écrite, soit s'engager à inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Cependant, lorsque la question posée sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, il doit immédiatement consulter les associés. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

3. La convocation est faite par lettre recommandée adressée à chacun des associés, quinze jours au moins avant la réunion. Elle indique l'ordre du jour qui doit être libellé de telle sorte que son contenu et sa portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre en connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

4. L'assemblée est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts. Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour. La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la loi, établi et signé par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès verbal. Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

5. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de ces documents pour émettre son vote par écrit. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ». La réponse est à adresser par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

6. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé.

Article 21 - Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions des associés ne concernant ni la modification des statuts, ni le retrait d'un associé, ni l'agrément de nouveaux associés. Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital social représentée.

Article 22 - Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant sur le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts. Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées à l'unanimité de tous les associés s'il s'agit du changement de nationalité de la société ou de l'augmentation de l'engagement des associés ; à la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts du capital social s'il s'agit de retrait d'un associé, ou d'agrément de nouveaux associés ; par des associés représentant au moins les deux tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire.

Article 23 - Exercice social

1 L'exercice social commence le 1er Janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. A titre d'exception, le premier exercice commencera à l'immatriculation de la société et finira le 31 décembre de l'année suivant l'immatriculation.

2 Chaque année, la gérance doit rendre compte de la gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société. Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par voie de consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 24 - Affectation des bénéfices et des pertes

1. Après approbation des comptes, le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés proportionnellement à leur participation au capital. La part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté. Toutefois les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice au crédit d'un compte bloqué au nom de la société.

2. Les pertes, s'il en a été constaté, sont supportées par les associés proportionnellement à leur participation au capital. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elles seront compensées avec le résultat positif de celui-ci.

Article 25 – Compte courant

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. En cas de refus de la gérance, il en sera débattu à l'assemblée ordinaire qui suivra.

Cette avance sera faite pour une durée fixée par la gérance et l'associé concerné.

Le taux d'intérêt rémunérant ces comptes courants sera fixé en assemblée générale ordinaire ; si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, la convention d'ouverture de ce compte courant sera signée avec un autre associé et sera ratifiée par l'ensemble des associés statuant en décision ordinaire.

Les avances en compte courant pourront être également faites pour une durée indéterminée. Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année, sauf décision contraire de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire.

Article 26 – Dissolution

1. La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut être décidée par les associés en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.
2. La société prend fin également par la dissolution anticipée décidée par les associés en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires sur proposition du gérant, d'un associé, ou encore sur proposition de l'administrateur judiciaire désigné par le président du tribunal de grande instance en l'absence d'un gérant.

3. La société n'est pas dissoute de plein droit par la réunion de toutes les parts sociales en une seule main. Elle n'est pas non plus dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé.
4. Tout intéressé peut demander la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an.
5. L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au greffe du tribunal de grande instance.

Article 27 – Liquidation

1 La dissolution de la société entraîne sa liquidation. Le liquidateur est nommé par décision des associés à la majorité simple des voix. A défaut, le liquidateur est nommé par le président du tribunal de grande instance à la requête de tout intéressé. L'acte de nomination détermine ses pouvoirs et sa rémunération.

2 La dissolution de la société met fin aux fonctions de gérant. La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la liquidation de la société. Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation ou de constitution des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

3 Après extinction totale du passif de la société et remboursement du capital social, le partage de l'actif est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent aux partages entre associés.

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

Article 28 - Contestations

Toutes contestations concernant les affaires sociales, qui pourraient surgir, pendant la durée de la société et de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, seront protégées devant le tribunal de grande instance du siège social.

Article 29 – Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant à l'effet d'accomplir les formalités légales de publicité et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales du département du siège social.

Article 30 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

Fait à VILLENEUVE, le 28 novembre 2023.

En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi.

Mme BERTRAND Maryse

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maryse Bertrand', written in a cursive style.

Mme VERINEUX Gwenaëlle

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gwenaëlle Verineux', written in a cursive style.