

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

652 Pècles

LES ASSOCIES :

1/ Madame Anne Marie Hélène Louise **ZELLER**, épouse de Monsieur Jean-Louis **KROELY**

Née à LYON (69000), le 19 janvier 1955

Mariée à la mairie de STRASBOURG (67000), le 2 septembre 1977, initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Willy NONNEMACHER, notaire à SAVERNE (67700), le 31 août 1977

Actuellement sous le régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contentant changement de régime matrimonial reçu par Maître Raymond KREBS, notaire à STRASBOURG (67000), le 13 octobre 2005, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de STRASBOURG (67000), le 20 juin 2006

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

De nationalité française

Résidente au sens de la réglementation fiscale

2/ Monsieur Jean-Louis **KROELY**, époux de Madame Anne Marie Hélène Louise **ZELLER**

Né à STRASBOURG (67000), le 10 avril 1949

Marié à la mairie de STRASBOURG (67000), le 2 septembre 1977, initialement sous le régime de la séparation de biens aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Willy NONNEMACHER, notaire à SAVERNE (67700), le 31 août 1977

Actuellement sous le régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contentant changement de régime matrimonial reçu par Maître Raymond KREBS, notaire à STRASBOURG (67000), le 13 octobre 2005, homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de STRASBOURG (67000), le 20 juin 2006

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

De nationalité française

Résident au sens de la réglementation fiscale

LESQUELS ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

INFORMATIONS PRÉLIMINAIRES

Préalablement aux statuts objet des présentes et pour en faciliter la compréhension, il est exposé ce qui suit :

Sur les personnes

Capacité

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.

Paraphé 
JK

Paraphé 
AZ

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales : par aucune demande en nullité ou dissolution.

Entrée en vigueur : 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. Les statuts n'entreront en vigueur qu'après cette date.

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

Aucun apporteur marié sous le régime de la communauté des biens

Aucun associé n'étant marié sous le régime de la communauté des biens, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application.

Sur les actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Les associés fondateurs déclarent n'avoir réalisé aucun acte pour le compte de la Société en formation jusqu'à ce jour.

Sur les apports

APPORTS EN NUMÉRAIRE

Les associés sus-nommés font à la Société un apport en numéraire d'un montant global de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 EUR)** dans les proportions ci-après indiquées.

Laquelle somme sera versée au fur et à mesure, ainsi que les apporteurs s'y obligent, dans la caisse sociale après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, suivant appels effectués par la gérance fixant la date limite du versement. Tout versement tardif rend exigible un intérêt décompté au taux légal à compter de l'échéance.

Paraphe 
JK

Paraphe 
AZ

CONTRAT DE SOCIETE

TITRE PREMIER. - FORME, DENOMINATION, OBJET SIEGE, DUREE

ARTICLE 1^{ER} - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n°78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Peuvent être exclusivement associés de la Société :

- (i) Une personne physique membre de la « **Famille** » (tel que ce terme est défini ci-après) ;
- (ii) Une personne morale de droit privé dont l'intégralité du capital et des droits de vote est détenue par des membres de la « Famille » (tel que ce terme est défini ci-après) ;
- (iii) Une fondation visée par la loi n°87-571 du 23 juillet 1987 ou un fonds de dotation visé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 à laquelle un membre de la Famille a affecté tout ou partie des parts sociales (ou des produits à provenir desdites parts sociales).

On entend par **Famille** limitativement :

- a. Madame Anne Marie Hélène Louise ZELLER, épouse KROELY et Monsieur Jean-Louis KROELY
- b. Les enfants des époux KROELY, leurs conjoints mariés ou pacsés, ainsi que leurs descendants ;
- c. Les adoptés (adoption simple) des époux KROELY et leurs descendants (ensemble avec les personnes visées aux a. et b. les « Associés du 1^{er} degré »).

Les parts sociales ne peuvent être cédées ou transmises à des Tiers non Associés. Toute cession ou toute transmission passée en violation des présentes dispositions est nulle. L'agrément – préemption figurant aux présentes ne peut s'appliquer qu'aux personnes remplissant les conditions visées aux (i) à (iii) ci-dessus.

La notion de Famille telle que définie ci-dessus et qui définit la qualité d'associé de la Société, ne peut être modifiée ultérieurement même à l'unanimité des associés.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

652 Pècles

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou « S.C.I » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R.123-237 du Code de commerce.

Paraphe 
JK

Paraphe 
AZ

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la construction, la détention, la propriété de tous biens ou droits mobiliers et immobiliers, en pleine-propriété ou en démembrement de propriété et ce, par voie d'achat, d'échange, d'apport, de prise à bail ou d'occupation temporaire, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes ou de tous droits réels ou personnels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des biens ou droits sociaux, ainsi que la division de tout immeuble ou la subdivision en lots sous le régime de la copropriété ou par état descriptif de division en volumes ;
- l'administration, la gestion et la location par tous moyens directs ou indirects du patrimoine social, étant précisé que la Société pourra conférer par contrat de bail de tous statuts tant des droits personnels que des droits réels ;
- la gestion de la trésorerie de la Société au moyen de tous placements non spéculatifs ;
- la réalisation de toutes opérations financières, mobilières ou immobilières, notamment d'investissement, de placement, de financement, d'arbitrage, d'acquisition ou de cession de portefeuilles de valeurs mobilières, de titres, de droits sociaux, de parts d'intérêts, de titres de participation, d'instruments financiers à terme ou d'opérations de couverture, de manière spéculative, équilibrée ou prudentielle ;
- la régularisation de tous emprunts, toute ouverture de crédit ou facilités de caisse, ou de tout crédit-bail, auprès de toute banque ou établissement de crédit ou financier, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur tous les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société, étant ici précisé que la Société peut affecter un de ses immeubles de manière hypothécaire à titre gratuit et occasionnelle uniquement en garantie du financement d'un droit démembré, dont l'autre droit est acquis par la société bénéficiaire de la caution, ou dans le cadre du groupe de sociétés dont la Société pourrait faire partie ;
- l'aliénation, dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de la Société, de tout ou partie des droits et biens mobiliers et immobiliers lui appartenant au moyen de vente, échange ou apport en société, sans pour autant que ces opérations soient analysées comme des actes de commerce et ne portant pas atteinte au caractère civil de la Société ;
- l'utilisation ou l'occupation gratuite par les ou l'un des associés de tout ou partie des droits et biens mobiliers et immobiliers sociaux.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt ou apportés en compte courant par un ou plusieurs associés, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser son développement, ainsi que celui du groupe de sociétés dont elle pourrait faire partie.

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

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé à :

STRASBOURG (67000), 5 Quai Finkmatt

Il peut être transféré en tout autre endroit en France Métropolitaine par simple décision de la gérance, qui est habilitée par les présentes à modifier les statuts en conséquence et à effectuer les formalités y afférentes, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Paraphé **AB**
JK

Paraphé **AB**
AZ

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99)** années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'absence, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé, l'ouverture d'une procédure de surendettement ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

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, MODIFICATIONS DU CAPITAL**ARTICLE 6 - APPORTS**

Il est apporté à la Société, savoir :

- Madame Anne **ZELLER, épouse KROELY**, la somme de SIX CENTS EUROS
ci 600,00 €
 - Monsieur Jean-Louis **KROELY**, la somme de SIX CENTS EUROS
ci 600,00 €
- TOTAL des apports en numéraire : **MILLE DEUX CENTS EUROS**
ci**1.200,00 €**

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200,00 €)** correspondant au montant des apports en numéraire effectués par les associés.

Il est divisé en **MILLE DEUX CENTS (1200)** parts sociales d'UN EURO (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1.200 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

- Madame Anne **ZELLER, épouse KROELY**, à concurrence de SIX CENTS (600) parts sociales,
ci 600 parts
numérotées de 1 à 600.
- Monsieur Jean-Louis **KROELY**, à concurrence de SIX CENTS (600) parts sociales,
ci 600 parts
numérotées de 601 à 1.200.

Total égal au nombre de parts composant le capital social :
MILLE DEUX CENTS parts sociales, ci**1.200 parts**

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Modalités

Le capital 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, soit d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale à proportion de leur droit en vertu du barème fixé par le Code Général des Impôts.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine-propiété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve du respect de la procédure d'agrément-préemption ci-après stipulée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Paraphe **AB**
JK

Paraphe **AB**
AZ

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra, dans un délai d'un mois, faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la Société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur ledit bien.

Paraphe 
JK

Paraphe 
AZ

TITRE III. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 9 - GERANCE

1 - Nomination et durée des fonctions

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

Le décès, un empêchement (au sens défini ci-dessous), une procédure collective, la révocation ou la démission mettent fin de plein droit aux fonctions du gérant.

L'empêchement désigne toute incapacité d'exercer normalement les fonctions de gérant pour une durée excédant six (6) mois, notamment en cas de maladie, d'accident ou d'altération du discernement, et doit être constaté par certificat médical ou l'ouverture d'un mandat de protection future ou d'une décision de justice (sauvegarde, curatelle, tutelle).

Le co-gérant éventuel survivant ou non empêché, le gérant subséquent éventuel, l'associé majoritaire ou un mandataire désigné par décision de justice est chargé de mettre à jour le registre du commerce et des sociétés et de désigner un nouveau gérant. Tous pouvoirs lui sont conférés à cette fin.

La mise sous séquestre ou saisie (même conservatoire) des parts du gérant suspend automatiquement ses fonctions.

La révocation peut intervenir pour juste motif par décision judiciaire ou ad nutum par décision des associés à la majorité requise. Un gérant révoqué associé ne peut exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code civil.

Désignation des premiers gérants

La gérance de la Société est assurée conjointement par Madame Anne **ZELLER, épouse KROELY** et Monsieur Jean-Louis **KROELY**, sus-nommés, respectivement le survivant d'eux, pour une durée illimitée.

Les premiers gérants déclarent accepter les fonctions qui leur sont conférées pour une durée illimitée et déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de leurs mandats.

S'il est mis fin aux fonctions de l'un des deux gérants ci-dessus désignés pour les hypothèses visées à l'article qui précède, l'autre gérant assurera seul la gérance de la Société et ceci également pour une durée illimitée.

Toute modification de la gérance ne fera pas l'objet de mise à jour des présents statuts, **seuls les premiers co-gérants étant nommés dans les statuts.**

Par ailleurs et par dérogation expresse aux dispositions qui précèdent, les parties décident que les premiers co-gérants, respectivement le survivant d'eux, ne pourront être remplacés dans leurs fonctions sans décision prise à l'unanimité des associés.

3 - Pouvoirs de la gérance

La gérance doit consacrer le temps et les efforts nécessaires à l'administration de la Société.

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

b. Dans les rapports entre associés, la gérance effectue tous actes conformes à l'intérêt social.

Paraphe **AB**
JK

Paraphe **AB**
AZ

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « *pour la société* » suivie de la dénomination sociale.

La gérance peut déléguer ses pouvoirs ponctuellement à toute personne, associée ou non.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la Société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pour les actes de disposition (achat, apport, vente immobilière, hypothèque ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

Par exception, pour les premiers co-gérants nommés aux présentes, chaque co-gérant pourra intervenir seul pour engager la Société et ceci pour tout type d'acte y compris de disposition.

4 - Limitations aux pouvoirs de la gérance

Principe

La gérance agit seul conformément à la loi dans le cadre de l'objet social.

A titre de règlement intérieur, la gérance ne peut, sans l'autorisation préalable des associés statuant dans les conditions de majorité prévues ci-après et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

A la majorité des 2/3 des voix exprimés représentant plus des deux tiers du capital :

- Vendre, acheter, échanger ou apporter tous immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce d'un montant supérieur à 25% du coût historique du total des actifs immobilisés de la Société ;
- Acquérir ou prendre des participations, sous quelque forme que ce soit, dans toute société, entité ou groupement quel qu'il soit ;
- Consentir toutes sûretés, hypothèques ou autres charges ou droits quelconques portant sur les actifs de la Société ;
- Consentir tous prêts, crédits ou avances par la Société à un tiers autre qu'une société du groupe dont la Société fait partie ;
- Contracter tous emprunts, sous quelque forme qu'ils soient, assortis ou non de sûretés à l'exception des emprunts souscrits auprès des associés ou des sociétés apparentées aux associés.

A la majorité de plus de la moitié des voix exprimés représentant plus de la moitié du capital :

- Vendre, acheter, échanger ou apporter tous immeubles, droits immobiliers, fonds de commerce d'un montant inférieur à 25% du coût historique du total des actifs immobilisés de la Société ;
- Consentir tous prêts, crédits ou avances par la Société à une société du groupe dont la Société fait partie ;
- Régulariser toute convention de trésorerie intra-groupe ;
- L'embauche ou le licenciement de personnel au sein de la Société.

Exceptions

Cette limitation n'est cependant pas opposable aux premiers gérants (ou au gérant qui se retrouve seul par fin des fonctions de l'autre co-gérant), ci-dessus désignés, lesquels auront les pouvoirs, notamment de disposition (achat, vente, ...), les plus larges dans le cadre de l'objet social.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Tempéraments

La limitation énoncée ci-dessus ne sera pas opposable à la gérance dès lors qu'il s'agit pour elle de mettre en place une ligne de crédit souscrit pour le compte de la Société auprès d'un établissement bancaire choisi, sous la forme d'un ou plusieurs prêts, dont le montant total devra être approuvé toutefois en Assemblée Générale Ordinaire.

En effet, cette ligne de crédit devra être destinée à financer des travaux d'entretien, d'amélioration des biens sociaux ainsi que ceux relevant de grosses réparations ou encore ceux engagés afin d'accompagner tout nouveau locataire dans la prise à bail de locaux vacants dont la Société est propriétaire.

L'ensemble de ces travaux occupent une place essentielle dans la gestion des biens sociaux dans la mesure où ils permettent de maintenir la qualité des immeubles acquis et par conséquent, augmentent la rentabilité financière de la Société qui en est propriétaire. Les charges liées audits travaux représentent un poste significatif dans la comptabilité sociale.

5 - Gestion locative et de trésorerie

Il est précisé qu'il appartient à la gérance de prendre toute décision en matière de **gestion de trésorerie** qui pourra être prudente au travers de fonds monétaires ou placements en devises ou plus agressive au travers de placements en matières premières ou de titres de sociétés cotées.

Et d'assurer la **gestion locative** des biens immobiliers appartenant à la Société en régularisant tous contrats relatifs à la gestion desdits immeubles et tous contrats de bail avec toutes personnes et sociétés que la gérance avisera, moyennant le prix et les charges et conditions que la gérance jugera convenables, et d'assurer un bon entretien de l'immeuble en réalisant ou en faisant réaliser dans lesdits biens immobiliers tous travaux d'entretien, de rénovation et d'aménagement et en passant et signant avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que la gérance avisera.

6 - Conventions réglementées et interdites

1. Toute convention conclue entre la Société et la gérance, hors opérations courantes à conditions normales, est soumise à l'approbation des associés.

La gérance présente un rapport spécial, soumis à l'assemblée d'approbation des comptes, annexé en cas de consultation écrite. Le gérant concerné ne vote pas.

Les conventions courantes à conditions normales sont simplement notifiées dans le rapport annuel, sauf si elles présentent un enjeu significatif.

2. La gérance ne peut percevoir de rémunération de tiers à l'occasion de baux, emprunts ou mutations.

Toute rémunération éventuelle est décidée par les associés en assemblée ordinaire.

7 - Responsabilité

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, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

8 - Rémunération

La rémunération du ou des gérants est fixée par décision ordinaire des associés. À défaut, la fonction est exercée à titre gratuit.

Paraphe **AB**
JK

Paraphe **AB**
AZ

Les gérants peuvent se faire rembourser leurs frais professionnels, sur justificatifs, dûment enregistrés en comptabilité.

ARTICLE 10 - DECISIONS COLLECTIVES

Mode de consultation

Toutes les décisions collectives sont valablement prises par la participation de l'ensemble des associés et, le cas échéant, des usufruitiers :

- en assemblée générale des associés ;
- par consultation écrite ou par voie électronique ;
- par consentement unanime des associés exprimé dans un acte.

Le mode de consultation est laissé au choix de la gérance.

Qualification des décisions collectives - AGOA

Les décisions collectives des associés peuvent être qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires. Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts ou les décisions prévues à cette majorité telles que stipulées aux statuts, sauf celles qui concernent la constatation de la modification de l'identité des associés, qui incombent à la gérance.

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas.

La collectivité des associés doit se prononcer sur les comptes sociaux et l'affectation du résultat au moins une fois par an suivant la clôture de l'exercice social écoulé, soit par la tenue d'une Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, soit par une consultation écrite ou par voie électronique, soit par décisions unanimes de tous les associés exprimés dans un acte.

Règles de majorité

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation dans le capital social.

Aucun quorum n'est requis.

Les décisions collectives sont prises :

- o pour les **décisions ordinaires** (qui ne modifient pas les statuts), à la majorité des voix exprimés représentant plus de la moitié du capital des associés présents, votant à distance ou représentés ;
- o pour celles entraînant modification des statuts et toutes autres décisions extraordinaires, à la **majorité des 2/3** des voix exprimés représentant plus des deux tiers du capital des associés présents, votant à distance ou représentés ; toutefois, les décisions portant sur une augmentation de capital exclusivement par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, sont prises comme ci-dessus, aux conditions de majorité prévues pour les décisions de caractère ordinaire ;

Assemblée Générale des associés

Les décisions collectives peuvent être prises en assemblée générale tenue en présentiel, en visioconférence, ou tout autre moyen de communication électronique sécurisé, au choix de la gérance.

Convocation des assemblées

Les assemblées sont convoquées par la gérance. À défaut, la convocation peut émaner du commissaire aux comptes (s'il en existe un), d'un mandataire de justice, ou de l'associé détenant le plus grand nombre de parts.

Paraphé 
JK

Paraphé 
AZ

La convocation est faite aux frais de la Société par tout moyen écrit ou électronique choisi par la gérance (lettre, acte d'huissier, mail, etc.), dans un délai raisonnable avant l'assemblée.

En cas de décès du gérant, l'assemblée peut être convoquée sans délai.

La convocation peut être verbale si tous les associés sont présents ou participent à distance.

Les assemblées se tiennent au siège social ou en tout autre lieu précisé.

L'ordre du jour, le texte des résolutions proposées, les rapports de la gérance et du commissaire aux comptes (le cas échéant) doivent être joints à la convocation.

Accès aux assemblées

Tout associé ou usufruitier peut participer personnellement ou par mandataire aux décisions collectives, sous réserve de l'inscription en compte des parts et de la libération des apports exigibles.

La représentation n'est possible que par un autre associé, sauf si la Société ne compte que deux associés ou époux/partenaires, auquel cas la représentation par avocat ou notaire est autorisée.

Les représentants légaux des associés incapables peuvent voter.

Un associé ne peut voter en personne pour certaines parts et par mandataire pour d'autres.
Le vote par correspondance est autorisé via un formulaire remis sur demande.

La Société autorise expressément la dérogation à l'article 1161 du Code civil pour permettre aux représentants légaux d'agir au nom de plusieurs associés.

Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou, à défaut, par un associé désigné par les participants. Le secrétaire de séance peut être extérieur à la Société, notamment un notaire.

Une feuille de présence est signée par les participants et certifiée exacte par la gérance.

Les participants à distance sont réputés présents et leurs votes sont comptabilisés.

Consultation écrite ou par voie électronique

La consultation écrite ou électronique peut être initiée par la gérance ou l'associé majoritaire.

Les résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires, sont envoyés par lettre recommandée, remise en main propre contre récépissé, ou par envoi électronique avec accusé de réception. Un formulaire de vote est joint en cas de consultation écrite.

Les associés disposent de 15 jours calendaires pour voter et peuvent solliciter des précisions de la gérance pendant ce délai.

Le vote est exprimé par « OUI » ou « NON ». L'absence de réponse vaut abstention.

Décisions unanimes des associés

Toutes décisions, ordinaires ou extraordinaires, peuvent être prises sans délai de convocation si elles sont adoptées à l'unanimité dans un acte signé par tous les associés (acte notarié, sous seing privé ou signature électronique).

En cas de signature électronique, celle-ci devra être sécurisée et permettre d'identifier chaque signataire, d'assurer l'intégrité du document, et de valider leur consentement. Les documents signés selon ce procédé auront la même valeur probante que ceux sur support papier (article 1367 du Code civil).

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Procès-verbaux

Les délibérations des assemblées sont constatées par procès-verbal signé par la gérance et le secrétaire de séance.

Pour les consultations écrites ou électroniques, la gérance établit le procès-verbal en y annexant les votes.

Les procès-verbaux sont inscrits sur un registre spécial au siège social, coté et paraphé.

Les copies ou extraits sont certifiés conformes par la gérance ou, en période de liquidation, par un seul liquidateur.

Les décisions unanimes des associés doivent être signées par tous et retranscrites dans le registre spécial.

ARTICLE 11 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

En cas de décision de nomination, le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

1. Tenue de la comptabilité

Les comptes de la Société seront tenus selon les règles applicables aux sociétés commerciales selon les normes comptables en vigueur à chaque clôture d'exercice.

2. Exercice social - rapport de la gérance

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} janvier** et finit le **31 décembre**. Par exception, le premier exercice se terminera le 31 décembre de l'année civile en cours.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 13 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice augmenté ou diminué du poste « report à nouveau ».

Il est précisé que les revenus de la Société sont prioritairement affectés à l'apurement du passif social avant toute autre affectation et notamment distribution de bénéfices.

La collectivité des associés statue sur l'approbation des comptes et l'affectation du résultat.

Paraphé **AB**
JK

Paraphé **AB**
AZ

La collectivité des associés peut affecter tout ou partie du résultat au paiement de dividendes, au report à nouveau, ou à la constitution de réserves légales ou facultatives. De la même manière, la collectivité des associés pourra décider de distribuer des dividendes prélevés sur le report à nouveau des exercices antérieurs ou de distribuer tout ou partie des réserves.

Le bénéfice distribué est inscrit au crédit de chaque associé dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée par la gérance ou par la collectivité des associés.

La gérance est habilitée, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

TITRE IV. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Qualité d'associé et représentation des parts sociales

La qualité d'associé est attachée à la propriété ou la copropriété d'une part sociale. Si le conjoint d'un associé revendique la qualité d'associé postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat des parts, il doit être agréé par tous les autres associés.

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

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

2 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les associés ne sont pas solidaires entre eux conformément à la loi.

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

3 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées aux présentes.

4 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion à toutes les clauses des présents statuts et aux décisions régulièrement prises par la collectivité des associés et par la gérance.

5 - Obligation financière

Les associés sont tenus en cas de difficultés de trésorerie de la Société à faire des avances en compte courant afin de ne pas mettre en péril la Société. Ces avances se feront en proportion des parts détenues par chaque associé, sauf s'il en est décidé autrement par la collectivité des associés.

Le montant global des avances en compte courant à effectuer sera décidé par la collectivité des associés statuant à la majorité ordinaire.

La collectivité des associés pourra également déterminer le blocage des comptes courants. Elle en fixera ainsi la durée, les intérêts rémunérant lesdits comptes, ainsi que leurs modalités de remboursement.

ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES - INDIVISION

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS APPLICABLES EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Le NU-PROPRIÉTAIRE a seul la qualité d'associé.

Sauf convention contraire dûment notifiée à la Société préalablement à toute assemblée d'associés ou toute décision collective, l'usufruitier représente valablement le nu propriétaire à l'égard de la Société et exerce le droit de vote pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires conformément à la possibilité offerte par l'article 1844 alinéa 3 du Code civil.

Le NU-PROPRIÉTAIRE doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'USUFRUITIER exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'USUFRUITIER et peut obtenir que soit consigné dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

Il est précisé qu'en cas :

- d'ouverture d'une procédure collective ou de surendettement à l'encontre de l'USUFRUITIER ;
- d'une saisie au nom de l'USUFRUITIER des titres sociaux de la Société faisant l'objet du démembrement sus-relaté ;
- d'ouverture d'une tutelle ou d'une curatelle de l'USUFRUITIER.

Le NU-PROPRIÉTAIRE exercera pendant toute la durée de la procédure l'intégralité des droits de vote relatifs aux titres démembrés, à l'exclusion des droits de vote relatifs à l'affectation du résultat courant qui profitera en tout état de cause à l'USUFRUITIER.

1. Affectation et répartition des résultats entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE

a/ Résultat courant et exceptionnel

Le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des normes comptables, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, comptabilise en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

Le résultat courant est celui qui n'est pas exceptionnel.

Le résultat courant et le résultat exceptionnel sont qualifiés en principe de fruit civilement. Par suite, tant le résultat courant que le résultat exceptionnel reviennent intégralement à l'USUFRUITIER en pleine propriété.

L'USUFRUITIER jouit sur le résultat social constitué par le résultat courant et par le résultat exceptionnel de l'exercice social, des mêmes prérogatives qu'un associé. Il peut, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, décider de la mise en distribution du résultat social de l'exercice et du report à nouveau existant. Il peut pareillement porter en report à nouveau le résultat social de l'exercice ou affecter en réserve tout ou partie du résultat social de l'exercice ou du report à nouveau. Enfin, il peut décider de l'augmentation de capital de la Société par incorporation de toutes les sommes qui n'ont pas été mises en distribution.

b/ Exception : résultat exceptionnel considéré civilement comme un produit

Lorsque la Société dont les parts sont démembrées cède la totalité ou une part prépondérante de ses actifs sociaux ayant pour effet d'affecter la substance des parts sociales grevées d'usufruit et de compromettre la poursuite de l'objet social de la Société et l'accomplissement du but poursuivi par les associés, le prix de cession desdits actifs sociaux diminué du montant de l'impôt dû est qualifié civilement de produit et revient à l'USUFRUITIER et au NU-PROPRIÉTAIRE.

Cette règle s'applique peu importe la décision sociale organisant le transfert du prix de cession de la Société aux associés : distribution de dividendes, réduction de capital, ou dissolution liquidation de la Société.

L'USUFRUITIER, investi seul du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourra seul soit :

- distribuer ce bénéfice exceptionnel au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER comme il est indiqué ci-après ;
- verser ce prix de cession au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER comme il est indiqué ci-après, dans le cadre d'une réduction de capital ou une dissolution liquidation de la Société ;
- l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves, soit encore décider de l'augmentation de capital de la Société par incorporation dudit résultat exceptionnel.

c/ Réserves

Dans l'hypothèse de réserves existantes ou de réserves constituées par décision de l'USUFRUITIER, ce dernier pourra librement décider dans le cas de décisions collectives des associés, de distribuer tout ou partie desdites réserves.

USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE reconnaissent ensemble que les réserves accumulées dans le temps reviennent de droit au NU-PROPRIÉTAIRE en tant qu'élément du capital. Cependant, toute décision de distribution vient réduire l'assiette des droits de l'USUFRUITIER. En conséquence, afin de maintenir à l'USUFRUITIER son droit d'usufruit, les parties, comme le permet l'article 578 du Code civil, conviennent que toute distribution des réserves se fera sous réserve que les droits de l'USUFRUITIER soient intégralement préservés. Dès lors, par le jeu de la subrogation réelle, USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE s'entendent pour que le démembrement de propriété se reporte sur les réserves distribuées.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Dans ce cas, les réserves distribuées reviendront au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER cumulativement.

2. Opération sur capital – Subrogation

Les sommes ou les actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, décidé par l'USUFRUITIER seul, resteront soumis au même démembrement entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE par subrogation.

Dans ce cas, toutes les sommes versées par la Société reviendront au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER cumulativement.

En cas de démembrement des titres, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE seront rémunérés par des titres soumis au même démembrement que les biens apportés ;
- les titres émis à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumis au même démembrement que les titres anciens démembrés auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Dans le cas d'une cession des titres démembrés, ou de tous biens qui pourraient, par la suite, être acquis par subrogation, le prix de cession reviendra au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER cumulativement.

En cas d'apport des titres démembrés à une autre société ou une société holding, ledit usufruit se reportera sur les droits sociaux reçus en contrepartie. Le NU-PROPRIÉTAIRE donne, dès à présent, son accord à l'effet de permettre le report de l'usufruit de l'USUFRUITIER sur l'intégralité des droits sociaux nouvellement souscrits, ainsi que de toutes les garanties éventuellement réservées aux termes de l'acte constitutif du démembrement.

En cas d'échange des titres démembrés, ledit usufruit se reportera sur les biens reçus en contrepartie.

Dans chacune de ces hypothèses, le maintien du droit à usufruit successif éventuel sera assuré par le jeu de la subrogation réelle conventionnelle.

Pour l'application de la présente clause, il faudra entendre par subrogation, comme pour toutes les charges ou garanties stipulées dans l'acte constitutif du démembrement, le remplacement dans le patrimoine du NU-PROPRIÉTAIRE des titres objet des présentes par tous biens de quelque nature qu'ils soient, qui s'y substitueraient par voie de cession, de vente.

3. Compte courant d'associé

L'USUFRUITIER bien que non-associé peut disposer d'un compte courant d'associé ouvert dans les livres de la Société pour toutes les sommes que la Société lui doit en pleine propriété.

Le NU-PROPRIÉTAIRE peut disposer d'un compte courant d'associé ouvert dans les livres de la Société pour toutes les sommes que la Société lui doit en pleine propriété.

Si la Société devait devoir des sommes au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER cumulativement et que ces sommes ne devaient pas être versées, la Société ouvrira dans ses livres un compte courant d'associé démembré inscrite à la fois au nom du NU-PROPRIÉTAIRE et de l'USUFRUITIER. Ce compte courant d'associé sera automatiquement rémunéré sauf convention contraire au taux légal en vigueur entre professionnels. Les intérêts dudit compte seront la pleine propriété de l'USUFRUITIER.

Dans une telle hypothèse, une convention de blocage du compte courant précisant clairement les prérogatives de chacun du NU-PROPRIÉTAIRE et de l'USUFRUITIER devra être régularisée.

Paraphe 
JK

Paraphe 
AZ

Tout remboursement partiel ou total du compte-courant d'associé démembré reviendra au NU-PROPRIÉTAIRE et à l'USUFRUITIER cumulativement.

4. Maintien du démembrement de propriété – Quasi-usufruit

a/ Défaut d'accord entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE

En cas de mésentente entre l'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE, l'USUFRUITIER pourra choisir seul une des trois solutions suivantes :

α / Répartition des sommes entre USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE

Les sommes seront réparties entre USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE. Le pourcentage revenant à l'USUFRUITIER sera déterminé en fonction de l'âge de l'USUFRUITIER selon une évaluation économique de son usufruit, à défaut du barème fiscal de l'article 669 de Code Général des Impôts.

β / Renonciation de l'USUFRUITIER à ses droits au profit du NU-PROPRIÉTAIRE

Les sommes seront remises intégralement entre les mains du seul NU-PROPRIÉTAIRE. Dans une telle hypothèse, l'USUFRUITIER manifeste son intention libérale et abandonne au profit du NU-PROPRIÉTAIRE son droit d'usufruit sur les sommes versées. Les Parties reconnaissent que l'USUFRUITIER conserve tous ses droits à l'égard des titres sociaux.

Fiscalement, la valeur transmise correspondant à l'usufruit des sommes versées constitue une mutation à titre gratuit et elle sera taxable aux droits de donation selon le barème fiscal de l'article 669 de Code Général des Impôts.

χ / Quasi-usufruit au profit de l'USUFRUITIER

Les sommes seront remises intégralement entre les mains du seul USUFRUITIER au titre d'un quasi-usufruit conformément à l'article 587 du Code civil. Le NU-PROPRIÉTAIRE deviendra à ce moment-là et de plein droit titulaire d'une créance de restitution qui sera déductible au passif successoral du quasi-usufruitier (ancien USUFRUITIER).

L'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE devront constater dans un acte notarié, dans les six mois qui suivront la perception des capitaux par l'USUFRUITIER, la nature des droits qui leur reviennent. Cet acte portera mémoire de la dette de l'USUFRUITIER et de la créance de restitution du NU-PROPRIÉTAIRE, et éventuellement stipulation d'une indexation du montant constaté.

L'USUFRUITIER et le NU-PROPRIÉTAIRE sont spécialement avertis que cette créance ne peut être déductible fiscalement du passif successoral que dans les conditions posées par l'article 774 bis du Code Général des Impôts. Il appartiendra notamment au NU-PROPRIÉTAIRE de rapporter la preuve dans la succession de l'USUFRUITIER que le quasi-usufruit n'a pas été contracté dans un but principalement fiscal.

5. Fiscalité si la Société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés : obligation de l'USUFRUITIER et du NU-PROPRIÉTAIRE au paiement de l'impôt sur les résultats sociaux

a/ Obligation de l'USUFRUITIER au paiement de l'impôt

L'USUFRUITIER bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable courant de l'exercice, y compris le report à nouveau, et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, et plus généralement de toutes les sommes qu'il pourrait percevoir directement ou au titre d'un quasi-usufruit, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt y afférent. En cas d'existence de déficit fiscal, ce dernier profitera seul à l'USUFRUITIER.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE.

En cas de cession de biens immobiliers par la Société, l'USUFRUITIER, s'il est une personne physique, sera seul débiteur du paiement de la plus-value immobilière qui sera déterminée sur son unique tête. Si l'USUFRUITIER est une personne morale, la plus-value correspondant à un produit exceptionnel sera déterminée sur la tête du NU-PROPRIÉTAIRE.

b/ Obligation du NU-PROPRIÉTAIRE au paiement de l'impôt

Le NU-PROPRIÉTAIRE sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt lié à toutes les sommes qu'il percevra directement et dont il aura la libre disposition. En cas d'existence de déficit fiscal lié auxdites sommes perçues par le NU-PROPRIÉTAIRE, ce déficit profitera seul au NU-PROPRIÉTAIRE.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre USUFRUITIER et NU-PROPRIÉTAIRE.

ARTICLE 17 - COMPTES COURANTS

Chaque associé pourra verser ou laisser à disposition de la Société, en accord avec la gérance, toute somme dont la Société pourrait avoir besoin en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte courant ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement et de leur retrait ainsi que la fixation des intérêts sont décidés par la gérance.

Les intérêts des comptes courants d'associés seront comptabilisés annuellement.

Ces intérêts seront, selon décision de la gérance, soit versés directement à l'associé annuellement, soit inscrits en augmentation du montant nominal du compte courant d'associé lors de la clôture de l'exercice social.

Les sommes versées par l'associé en compte courant pourront faire l'objet d'une convention de blocage dont la durée sera convenue par la gérance et l'associé créancier.

À défaut de convention particulière, les fonds versés ne peuvent être retirés de la caisse sociale qu'après un préavis d'une (1) année et ces sommes ne sont pas productives d'intérêts.

Ces dispositions sont complémentaires de celles figurants dans le paragraphe "*obligation financière de l'associé*" stipulée ci-dessus.

TITRE V. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT, NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES ET RELATIONS ENTRE ASSOCIES

Les associés fondateurs mettent en avant le caractère particulier du contrat de société. Ils souhaitent à l'unanimité préserver dans l'avenir un fort caractère *intuitu personae* à leur relation.

Les clauses du présent titre sont la manifestation du postulat érigé par eux.

ARTICLE 18 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Toute transmission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux est soumise, sauf les cas limitativement énumérés ci-après, à la préemption puis le cas échéant, à l'agrément préalable de la collectivité des associés.

La présente clause ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute transmission réalisée en violation du présent article est nulle.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

1 - Mutation à titre onéreux

Toute cession de parts doit être constatée par un acte authentique ou par un acte contresigné par un avocat, dans les conditions de l'article 1374 du Code civil ou encore, à titre exceptionnel, par un acte sous signature privée rédigé par un expert-comptable, dans le cadre strictement limité où il y est légalement habilité.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été déposée au Greffe du Registre du Commerce et des Sociétés.

La cession est rendue opposable à la Société soit par notification de l'acte de cession par acte extrajudiciaire, soit par l'intervention du gérant à l'acte de cession ou reconnaissance exprès de la prise en compte de la cession par tout acte compatible avec l'écrit.

a - Cession entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, à titre onéreux, qu'avec un agrément-préemption donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au profit d'un autre associé, au conjoint / partenaire ou à des ascendants ou descendants du cédant, ou encore à une société contrôlée par ce dernier.

Les cessions à titre onéreux soumises à agrément-préemption peuvent se manifester sous quelque forme que ce soit en portant sur la propriété des parts sociales, la nue-propriété, l'usufruit ou tous droits dérivants d'une valeur mobilière ou y donnant droit et, alors même qu'elles auraient eu lieu par voie d'apport, d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

b - Autre transmission entre vifs

Les cessions ou mutations, les échanges de parts sociales, apport en société, apport partiel d'actif, liquidation, fusion ou scission, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la Société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément-préemption que les cessions sus-relatées.

2 - Mutation à titre gratuit

Toutes mutations à titre gratuit devront obtenir l'agrément-préemption dans les conditions ci-après, sauf les cas expressément prévus aux présentes.

a - Par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la Société continue de plein droit avec ses héritiers et légataires, personnes physiques, s'il s'agit uniquement de descendants ou d'ascendants, conjoint survivant ou partenaire d'un pacs.

Les héritiers ou légataires devront notifier à la Société l'acte justifiant de leurs qualités héréditaires dans les SIX (6) mois qui suivent le décès de leur auteur. Dans ce dernier cas, ils seront réputés avoir été associés rétroactivement à la date du décès avec tous les droits tant politiques que financiers et obligations qui y sont attachés.

A défaut de notification dans le délai de six (6) mois, les parts sociales font l'objet d'une mise sous séquestre de plein droit et les droits non pécuniaires attachés à ces parts sociales sont suspendus de plein droit, jusqu'à notifications des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt. Par conséquent, pendant cette période de séquestre, il ne sera pas tenu compte des droits de vote des parts sociales séquestrées, tant pour le décompte des votes, que pour le quorum des assemblées ordinaires ou extraordinaires. De la même manière, aucune convocation à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne sera adressée.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

A défaut de notification des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt dans un délai de cinq (5) ans à compter de son décès, le gérant pourra procéder à la vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pouvant être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la Société, le tout conformément au 4°) du présent article.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné sur un compte séquestre de l'officier ministériel chargé de la vente, jusqu'à notification par les héritiers ou légataires de l'associé défunt des bénéficiaires dudit prix ou toute décision de justice devenue définitive statuant sur l'attribution dudit prix.

Tant qu'il n'aura pas été procédé, entre les héritiers, ayant droit, conjoint ou partenaire de pacs, au partage des parts dépendant de la succession du membre du groupement décédé, et éventuellement, de la communauté de biens ayant existé entre ce membre et son conjoint, les droits attachés à chacune desdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

Pendant la durée de l'indivision et en vue du calcul de la majorité par tête requise pour la validité des décisions collectives, l'indivision ne sera comptée que pour une seule tête.

Les héritiers et ayants droit seront considérés individuellement comme associés, dès qu'ils auront notifié à la gérance un acte régulier de partage des parts indivises.

b - Par donation

Les parts sociales sont librement cessibles dans le cadre de donation ou de donation-partage faite par un associé au profit de ses descendants. Toutes les autres mutations à titre gratuit sont soumises à procédure d'agrément.

A titre d'exception, l'usufruit successif réservé ou donné au conjoint n'est pas soumis à agrément dès lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

c - Conjoint ou partenaire

1. La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la collectivité des associés représentant plus des deux tiers des droits de vote. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. En cas de dissolution d'un PACS ou d'une liquidation de communauté de biens entre époux ayant pour effet d'attribuer des parts sociales à l'autre époux ou partenaire de l'associé, la procédure d'agrément ci-dessous stipulée sera requise.

3 - Procédure de préemption et d'agrément

a) Préemption

1. Tout projet de transmission de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à quelque titre que ce soit, même entre associés doit être notifié à la Gérance de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres contre décharge en indiquant :

- les nom, prénoms et adresse ou la dénomination, forme juridique et siège social du Cessionnaire envisagé ainsi que toutes informations nécessaires à l'identification de la ou des personnes la contrôlant au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital et la nature de titres dont la transmission est envisagée ;
- le prix offert par le Cessionnaire si l'opération envisagée consiste en une vente, les conditions du règlement et les délais de réalisation, notamment de paiement, de la Cession ; ou la valorisation retenue dans les autres cas de transmission ; et la justification du paiement du prix (crédit accordé, évidence de fonds, garanties bancaires en cas de paiement à terme) ;
- et, de façon générale, l'ensemble des termes et conditions de ce projet, y compris, le cas échéant, les garanties requises du cédant et notamment les garanties d'actif et de passif et la date envisagée de transmission ;
- étant précisé que la notification devra en outre être accompagnée d'une attestation du Cessionnaire certifiant l'exactitude et la sincérité de ces informations, et de la confirmation d'absence de toute condition suspensive en dehors de l'obtention du présent agrément et de tout droit de préemption au profit d'une personne publique ; de la même manière, le cessionnaire devra certifier qu'aucune clause de cession de contrat ou de substitution n'est stipulée.

2. Dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification visée ci-dessus, la Gérance de la Société doit la transmettre à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen électronique avec accusé de réception.

Cette notification ouvre au profit de chacun des associés et, à défaut d'accord entre eux tous, un droit de préemption proportionnel à sa participation dans le capital social, compte tenu des parts sociales faisant l'objet du projet de transmission.

Lorsque le rapport mathématique entre le nombre de parts transmises et le nombre d'associés ne permet pas une répartition proportionnelle entre les associés restant, la ou les parts non attribuables seront rachetées par la Société en vue de leur annulation.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de rachat proportionnel à sa participation, il devra céder son droit aux autres associés, en respectant la proportionnalité des autres associés, sans tenir compte du cédant.

3. A peine d'être réputé avoir renoncé à son droit de préemption pour la transmission considérée, chaque associé doit notifier à la Gérance de la Société son intention de préempter, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée ou par tout moyen électronique avec accusé de réception, dans le délai maximum de 45 jours, à compter de la notification prévue au 2°) ci-dessus. Dans sa notification, l'associé doit préciser le nombre de parts sociales qu'il entend préempter, y compris celles dont il se porterait acquéreur en sus de ses droits propres, au cas où certains associés n'exerceraient pas tout ou partie de leurs droits.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de préemption, il s'engage à notifier à la Société et aux associés, selon le même mode, sa décision, dans un délai de 20 jours à compter de la notification qui lui est faite prévue au 2°) ci-dessus.

4. Dans le délai maximum de 90 jours à compter de la notification prévue au 1°) ci-dessus, la collectivité des associés doit se réunir pour constater le résultat de la mise en œuvre du droit de préemption par les associés et établir la liste des préempteurs avec le nombre de parts sociales préemptées par chacun.

La liste des associés préempteurs avec le nombre des parts sociales préemptées par chacun doit être communiquée à tous les associés, y compris le cédant, dans le délai maximal de cinq (5) jours à compter de la réunion de la collectivité des associés.

5. A défaut de préemption de la totalité des parts sociales dont la cession est projetée, la collectivité des associés en informe immédiatement l'associé cédant.

La cession doit alors être soumise à l'agrément de la collectivité des associés dans les conditions ci-après.

b) Agrément

6. La collectivité des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés, l'associé cédant participant au vote, doit décider si elle accepte ou refuse la cession projetée. Sa décision n'a pas à être motivée.

Si la Gérance de la Société n'a pas notifié sa décision au cédant, dans le délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification de sa demande, l'agrément est réputé acquis et la cession peut intervenir.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé par le cédant, la collectivité des associés est tenue de faire racheter les parts sociales, soit par un ou plusieurs associés ou tiers, soit, mais avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital social, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification au cédant de la décision dont il résulte que l'agrément n'a pas été accordé.

A cette fin et à défaut de se mettre d'accord avec le cédant sur le prix de rachat, la collectivité des associés peut faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil et, à cet effet, faire toutes mises en demeure jugées opportunes. Toutes notifications à intervenir en application de la présente clause sont valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains contre décharge.

7. Sauf application de ce qui est dit infra au sujet des frais et honoraires d'expertise, l'associé cédant peut retirer son offre de vente, à tout moment du délai imparti pour la réalisation effective du rachat de ses parts sociales et, par conséquent, rester définitivement titulaire des parts sociales dont le projet initial de cession n'a pas été agréé.

8. A défaut de rachat effectif de la totalité des parts sociales concernées dans le délai de trois (3) mois, éventuellement prorogé, à compter de la notification au cédant de la décision dont il a résulté que l'agrément du projet initial de cession n'a pas été accordé, ce projet est réputé agréé.

9. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge, moitié du cédant, moitié du cessionnaire, au prorata du nombre de parts sociales acquises. S'il vient à renoncer à la cession après désignation de l'expert, l'associé cédant supporte la totalité des frais et honoraires d'expertise. Si la défaillance d'une partie ou de la Société vient à provoquer l'agrément tacite du projet initial de cession, le défaillant supporte l'intégralité des frais et honoraires d'expertise.

10. En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision d'agrément ou de son acquisition. A défaut de réalisation de la transmission dans ledit délai, la procédure doit être renouvelée.

4 - Adjudication de parts sociales

En cas de vente forcée aux enchères publiques et ce, y compris dans l'hypothèse de la procédure d'exclusion d'un associé, l'adjudication ne peut être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la Société. En conséquence, aussitôt après l'adjudication, la demande d'agrément est notifiée à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La notification doit contenir les nom, prénoms, adresse ou les dénomination, forme juridique et siège social du ou des adjudicataires, le nombre de parts sociales vendues et le prix de l'adjudication.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné entre les mains de l'officier ministériel ayant procédé à l'adjudication jusqu'à agrément ou intervention du rachat en cas de refus d'agrément. Dans le premier cas, les fonds sont versés à qui de droit ; dans le second cas, ils sont restitués à l'adjudicataire évincé, sans intérêt. Le prix de rachat par les associés ou la Société, en cas de refus d'agrément, est versé entre les mains de l'officier ministériel pour être remis à qui de droit et, à défaut d'intervention de l'associé exécuté ou de ses ayants-droit à l'acte de rachat, la gérance demandera en justice la constatation dudit rachat.

Toutefois, si la Société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1, du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la transmission, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 19 - DROIT DE RETRAIT

Chaque associé bénéficie d'un droit de retrait sans condition, devant permettre à tout associé de se libérer de l'intégralité de sa participation dans la Société, notamment par l'exercice du droit de rachat par la Société de ses titres.

Ce droit de retrait pourra s'exercer librement à tout moment et ceci, à compter du remboursement des emprunts bancaires que la Société a contracté.

Toute demande de retrait partiel ou durant la période de remboursement de crédit devra être autorisée par une décision unanime des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la Société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

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

Le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait ou celui de son autorisation.

À moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social. La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait et selon les modalités de valorisation des parts fixées à l'article « FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT ».

Le remboursement des titres du retenant et la réduction de capital ont lieu au cours de l'exercice suivant la date d'effet du retrait.

Toutefois, en cas de désaccord des parties sur la valorisation des titres, le remboursement des titres du retenant et la réduction de capital ont lieu dans les trois mois suivant la fixation définitive de la valeur de remboursement à la date d'effet du retrait sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus ; étant précisé que l'associé retenant est privé de plein droit tant de ses droits de votes que de ses droits pécuniaires attachés à ses titres à compter de la date d'effet du retrait.

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

ARTICLE 20 - SUSPENSION DES DROITS DE L'ASSOCIE

Lorsqu'une part sociale fait l'objet d'une saisie, d'une mise sous séquestre, d'un nantissement, d'une remise en gage ou de toute voie d'exécution, les droits non pécuniaires attachés à cette part sociale sont suspendus de plein droit.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Les décisions sociales sont alors valablement prises à l'unanimité des autres parts sociales composant le capital.

De la même manière, tous revenus ou dividendes attachés auxdites parts et mis en distribution sont de plein droit mis sur un compte séquestre auprès d'un notaire ou d'un avocat.

Ces mesures temporaires de sauvegarde demeureront en vigueur jusqu'à la fin des procédures ayant déclenchées lesdites mesures ou jusqu'à agrément du créancier suivant la procédure décrite aux présentes ou jusqu'à l'exclusion de l'associé.

ARTICLE 21 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Cas d'exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants limitativement énumérés :

- violations graves et répétées des dispositions des présents statuts ;
- non-respect de l'obligation financière de l'associé telle que définie aux présents statuts et après commandement de payer délivré à l'associé et resté infructueux pendant un délai de six (6) mois ;
- liquidation judiciaire d'une société associée ;
- ouverture d'une procédure de surendettement à l'encontre d'un associé personne physique ;
- faillite civile d'un associé personne physique ;
- changement de contrôle d'un associé personne morale ainsi qu'il est stipulé ci-après ;
- si un associé est l'auteur d'un comportement personnel portant gravement atteinte aux intérêts de la Société ;
- si un associé fait obstacle à l'adoption d'une mesure dictée par les dispositions impératives de la loi ou des statuts ou conditionnant la survie de la Société, ou encore en cas d'opposition à la mise à jour des statuts consécutifs à des faits ou des actes réguliers.

Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont donc prises en compte pour le calcul de la majorité, sauf si son droit de vote est suspendu de plein droit.

Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative de la Gérance, ou à l'initiative d'un associé.

Formalités de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'un acte extrajudiciaire ou d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée 30 jours calendaires avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés et ce, afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des dispositions spécifiques prévues aux présents statuts, notamment pour ce qui concerne l'agrément.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative de la Gérance ou par l'associé à l'initiative de la décision.

Conséquences de la décision d'exclusion

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois à compter de la notification qui lui est faite de la décision d'exclusion par la Société, par acte extrajudiciaire ou l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les modalités de cession des parts sociales de l'associé exclu sont régies par les dispositions qui suivent.

Pendant ce même délai, l'associé exclu perd son droit de participer et de voter aux décisions collectives. L'exclusion entraîne, dès le prononcé de la mesure, la suspension de plein droit des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu. Ce dernier conserve le droit de percevoir les dividendes distribués au titre de ses parts sociales. Si des dividendes ont été mis sous séquestre, l'associé exclu peut les percevoir.

Vente aux enchères des parts sociales en cas d'exclusion d'un associé

La mise en vente de parts sociales est notifiée à tous les associés, y compris l'associé exclu et ses représentants ou créanciers, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du siège social.

La notification et l'insertion légales doivent indiquer les conditions de vente publique : montant de la mise à prix, nom et adresse de la personne chargée de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente, lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu dix jours calendaires après l'envoi de cette lettre recommandée ou de la date de l'acte extrajudiciaire. Il y est procédé en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'associé exclu, et, faute d'acquéreur au prix fixé par la collectivité des associés, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Par le fait de l'adjudication, l'associé exclu se trouve dépossédé de ses parts sociales.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la Société, l'associé exclu. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé exclu.

Si des nantissements ou saisies ont été constitués sur les parts sociales vendues, le droit de rétention des créanciers nantis ou saisissant n'est opposable ni à la Société ni à l'adjudicataire des parts.

Il est d'ores et déjà convenu que l'associé cédant exclu ne sera tenu à aucune garantie d'actif et/ou de passif de quelque nature qu'elle soit.

Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

Le présent article « EXCLUSION D'UN ASSOCIE » ne peut être annulé ou modifié qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 22 - FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT

Le prix de cession est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut d'accord amiable, le prix de cession est déterminé par expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les cessionnaires.

L'expert sera choisi d'un commun accord ou désigné par le tribunal parmi la liste des experts-comptables ou commissaires aux comptes du département du siège de la Société.

L'expert désigné devra rendre un rapport d'expertise, dans le mois de sa saisine.

Aucun recours ne sera possible. La valeur indiquée par l'expert sera définitivement opposable aux parties.

A titre d'exemple accepté par les parties sur la base de valeur arrêtées à la date du dernier bilan clôturé par la Société, il peut être retenu la formule suivante basée sur la technique d'évaluation de l'actif net réévalué :

- Valeur vénale du ou des biens immobiliers sociaux établis par un expert immobilier ;
- Augmentée de l'actif circulant de la Société ;
- Diminuée des dettes de la Société.

Le résultat obtenu faisant l'objet d'une décote de 10% pour tenir compte de la non-liquidité des parts sociales de la Société et de son caractère « fermé ». Cette décote sera augmentée pour la portée à 20% s'il s'agit d'évaluer une participation inférieure à la moitié des parts sociales représentant le capital social.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Dans les dix (10) jours calendaires de la détermination du prix, avis est donné au cédant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception de se présenter au siège social à l'effet de signer l'acte de cession des parts sociales. Faute pour le cédant de se présenter dans un délai de trente jours calendaires à compter de la notification de l'acte extrajudiciaire ou de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception, la cession pourra être régularisée d'office par la Société.

Que l'achat intervienne au profit de la Société ou au profit des associés, le prix est payable dans les trois (3) mois de la signature de l'acte de cession des parts sociales, sauf accord différent entre les parties.

Il est d'ores et déjà convenu que l'associé cédant ne sera tenu à aucune garantie d'actif et/ou de passif de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 23 - CONTROLE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés et de leurs mandataires sociaux. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés ou leurs mandataires sociaux sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par mail avec accusé de réception adressée à la Gérance dans un délai de trente (30) jours calendaires de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Ces dispositions s'appliquent également à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une fusion, scission, ou dissolution, dissolution par confusion de patrimoine notamment.

Dans le mois suivant la notification de la modification, la Gérance peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la Société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article « EXCLUSION D'UN ASSOCIE ».

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non-régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A titre de dérogation au présent article, toute modification du capital intervenant dans le cadre de familial (parents-enfants-conjoints-partenaires) est soumise à simple information. Aucune exclusion ne peut être décidée dans cette seule hypothèse.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 24 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

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

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 25 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société, étant précisé que la Société peut toujours procéder à la régularisation de la situation avant que le juge statue sur le fond.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

La détention de l'usufruit de toutes les parts sociales par une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 26 - EQUITE ENTRE ASSOCIES - MESENTENTE

Sortie en cas de cession avec changement de majorité

En cas de cession de parts sociales par un ou plusieurs associés représentant ensemble plus de 50% du capital social, lesdits associés s'engagent à faire acquérir par le bénéficiaire de la cession, la participation de l'intégralité des parts sociales de la Société selon les mêmes modalités et conditions.

Les associés majoritaires cédants devront, dans ce cas, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par mail avec accusé de réception aux associés minoritaires la cession envisagée, en en précisant l'ensemble des conditions et la possibilité pour elle de céder la totalité de leur participation dans les mêmes conditions que celles envisagées dans le projet de cession.

Dans un délai de trente jours calendaires suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception ou l'envoi du mail avec accusé de réception, les associés minoritaires bénéficiaires de l'offre devront notifier, dans les mêmes formes, aux associés majoritaires cédants leur volonté de céder ou non leur participation au profit du bénéficiaire envisagé de la cession.

À défaut de réponse des associés minoritaires dans le délai imparti, ceux-ci seront réputés avoir renoncé à la possibilité de cession de leur participation et les associés majoritaires cédants pourront procéder librement à la cession envisagée.

Sortie en cas d'opération financière - clause de non-dilution

Chaque associé a le droit au maintien de sa participation à hauteur de la quote-part du capital de la Société que représentent ou sont susceptibles de représenter les parts sociales qu'il détient.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Si pour une raison quelconque un ou plusieurs associés voient, à la suite d'une opération financière qu'ils n'auraient pas expressément approuvée, leur quote-part dans le capital diminuée, la Société s'engage, en cas d'augmentation du capital immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que chacun des associés soit en mesure :

- Soit de souscrire à l'augmentation de capital en cours ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce, à des conditions, notamment celles relatives au prix d'émission des parts sociales, identiques à celles auxquelles les parts sociales seront émises de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital ;
- Soit d'acquérir les titres de l'associé dilué si celui-ci en fait la demande, le prix étant fixé conformément aux stipulations de l'article « FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT ».

Blocage - mésentente entre associés

Les associés s'engagent à fournir les meilleurs efforts afin de régler à l'amiable tous les litiges et/ou désaccords qui pourraient survenir entre eux.

Cependant en cas de désaccord persistant entre les associés, entraînant le blocage du fonctionnement et/ou l'activité de la Société, il est convenu que les associés pourront acquérir les parts sociales détenues par la partie bloquante dans la Société.

Le prix sera déterminé par accord amiable entre les Parties.

A défaut d'accord sur le prix des titres, celui-ci sera déterminé conformément aux stipulations de l'article « FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT ».

Dans l'hypothèse où la cession des Titres sociaux est exclue par tous les Associés et en cas de mésentente grave et persistante entre les Associés rendant impossible la poursuite de leur collaboration, ayant pour effet de bloquer à la fois :

- toute décision à prendre dans les Assemblées Générales ;
- et de mettre en péril la gestion de la Société notamment en portant atteinte aux intérêts financiers et/ou à la gestion de la Société ;

toute partie (l'« Offrant ») pourra initier le mécanisme de buy or sell en notifiant son intention à l'autre partie (le « Receveur »), par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen équivalent électronique.

L'Offrant proposera :

- soit d'acheter l'intégralité des titres détenus par le Receveur à un prix déterminé par lui,
- soit de vendre l'intégralité de ses propres titres au Receveur pour ce même prix par titre.

Le Receveur disposera d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de l'offre pour :

- soit accepter de vendre ses titres à l'Offrant au prix proposé,
- soit acheter les titres de l'Offrant au même prix par titre.

L'absence de réponse dans le délai de trente (30) jours s'apparente à une absence de volonté d'acquérir et entraîne, par conséquent, la cession des droits sociaux par le Receveur à l'Offrant du bénéficiaire de l'offre.

La cession des titres devra être réalisée dans un délai de 90 jours calendaires suivant la réponse du Receveur ou de l'expiration du délai de 30 jours calendaires, avec paiement intégral du prix.

Si l'une des parties refuse d'exécuter la transaction, elle pourra être contrainte à céder ou acquérir les titres selon la procédure judiciaire appropriée et pourra être tenue de verser des dommages et intérêts.

Paraphe 
JK

Paraphe 
AZ

ARTICLE 27 - GARANTIE PARENTALE POUR MINEUR ASSOCIÉ

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs mineurs non émancipés seraient associés de la Société, les représentants légaux dudit mineur (père, mère, ou toute personne investie de l'autorité parentale) s'engagent expressément à garantir solidairement l'exécution de l'ensemble des obligations financières incombant à la Société au titre de la participation du mineur, notamment en cas d'appel de fonds, de contribution aux pertes, ou de dettes contractées par la Société pendant la durée de son association.

À ce titre, les représentants légaux se porteront cautions solidaires et indivisibles de toutes les dettes sociales de la SCI, tant actuelles que futures, dans la limite des droits sociaux détenus par le mineur au sein de la Société, et jusqu'à la cessation de la qualité d'associé du mineur ou sa majorité.

Cette garantie sera accordée sans bénéfice de discussion ni de division, pour une durée courant jusqu'à la majorité du mineur ou jusqu'à sa sortie du capital social, quelle qu'en soit la cause, sous réserve de l'extinction préalable de toute dette née durant sa minorité.

Le cautionnement solidaire et indivisible des représentants légaux du mineur non-émancipé associé de la Société sera recueilli dans l'acte translatif conférant la qualité d'associé audit mineur (donation, donation-partage, cession de parts). Ledit cautionnement pourra également être recueilli par acte séparé.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 28 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Paraphe **AB**
JK

Paraphe **AB**
AZ

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 31 - CONTESTATIONS - MEDIATION

Les présents statuts sont régis par le droit français.

Les associés et la Société s'efforceront de régler à l'amiable et dans l'esprit de leurs conventions toutes les difficultés qui pourraient survenir dans l'application des présents statuts.

Ainsi, à défaut d'accord amiable dans le délai d'un (1) mois de la survenance d'un différend, ils s'engagent à désigner, d'un commun accord, préalablement à toute action, une personne tierce en qualité de médiateur qui sera alors chargé de rendre un avis consultatif, sur la base des éléments communiqués par chaque associé ou la Société (dans le respect du principe du contradictoire) et faire rapport aux associés concernés et à la Société dans le mois de sa saisine. A défaut d'accord sur la personne du médiateur, la plus diligente des Parties pourra requérir la désignation du médiateur par le Président du Tribunal judiciaire du siège social de la Société.

A défaut d'accord amiable dans le délai d'un (1) mois à compter de la remise de son rapport par le médiateur, les associés ou la Société recouvreront leur entière liberté pour mettre en œuvre toute action ou poursuite et le cas échéant saisir les juridictions compétentes pour faire application des stipulations des présentes.

Dans l'hypothèse où elles ne parviendraient pas à un accord amiable, tout différend sera soumis aux juridictions compétentes dans le ressort de la Cour d'appel du siège social de la Société.

ARTICLE 32 - FISCALITE

Fiscalité de la Société

Les associés n'entendent pas opter pour l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés et se retrouvent par conséquent être assujettis à l'impôt sur les personnes physiques.

Toutefois, les associés personnes morales assujetties à l'impôts sur les sociétés seront taxés sur la quote part des bénéfices leur revenant selon les règles de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 238-bis-K-1 du Code Général des Impôts.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

Il est rappelé que l'option à l'impôt sur les sociétés doit être approuvée à l'unanimité des associés, ladite option prenant effet le premier jour de l'exercice lorsque cette dernière est exercée dans les trois premiers mois de l'exercice comptable concerné.

Enregistrement

Le présent acte sera enregistré *gratis* conformément aux dispositions actuellement en vigueur.

ARTICLE 33 - MANDAT

Les parties donnent, par les présentes, mandat à **Madame Anne ZELLER, épouse KROELY et Monsieur Jean-Louis KROELY**, avec faculté d'agir séparément et de substitution dans tout ou partie de leurs pouvoirs, à l'effet de prendre les engagements suivants pour le compte de la Société, avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à savoir :

- entrer en pourparlers, effectuer toutes offres, négocier et acquérir par voie d'apports ou par toute autre voie, des biens et droits immobiliers situés à **CHAMONIX (74400), 652 route des Pêcles**, moyennant une valeur maximale de **DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (2 380 000,00 EUR)**, sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;
- négocier afin de conclure et signer tous contrats de bail avec toutes personnes et sociétés qu'il avisera, moyennant le prix et les charges et conditions que le mandataire jugera convenables ;
- apporter un portefeuille de valeurs mobilières estimé entre CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) et DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000,00 EUR) ;
- réaliser toutes les opérations courantes (courrier, banque, administration, etc...) et conférer au profit de toutes personnes que le mandataire avisera, toutes procurations générales et spéciales pour ces opérations ;
- effectuer toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements.

L'immatriculation de la Société vaudra reprise par elle de ces engagements.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, les associés conviennent expressément que, pour le cas de non immatriculation de la Société dans un délai d'un an à compter des actes et engagements contractés en vertu du mandat qui précède, lesdits actes et engagements seront réputés avoir été souscrits à titre personnel par les associés avec stipulation expresse de solidarité entre eux.

Il est précisé que le mandat stipulé aux termes des présentes constituera une décision collective prise à l'unanimité des associés fondateurs permettant à la gérance nommée aux termes des présentes de régulariser tous les contrats visés ci-dessus, y compris après immatriculation de la Société.

ARTICLE 34 - FORMALITES

La présente constitution de Société sera publiée dans un journal d'annonces légales et au Registre du Commerce et des Sociétés compétent par les soins de la gérance ou de la SELAS « **NOTARIA & ASSOCIES PARIS – ILE SAINT-LOUIS** » sise à PARIS (75004), 20 rue des Deux Ponts), à laquelle les parties donnent, par les présentes, expressément mandat à cet effet.

ARTICLE 35 - REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la Société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la Société.

Paraphe AB
JK

Paraphe AB
AZ

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : *il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.*

ARTICLE 36 - CONFIDENTIALITÉ DU DOMICILE PERSONNEL DES DIRIGEANTS ET ASSOCIÉS – INFORMATION ET FACULTÉ DE MANDAT D'ANONYMISATION

En application des articles L.123-33, R.123-3, R.123-54-1 et R.123-54-2 du Code de commerce, il est rappelé que les dirigeants et associés personnes physiques peuvent solliciter, lors de l'immatriculation de la Société ou à tout moment postérieur, la confidentialité de leur domicile personnel afin qu'il n'en soit pas fait mention dans les extraits KBIS accessibles au public.

Lorsque les statuts, procès-verbaux ou autres documents déposés au greffe comportent l'adresse personnelle d'un dirigeant ou d'un associé, une version occultée peut être préparée et remise pour publication, la version complète demeurant conservée à titre justificatif.

Les parties aux présentes reconnaissent avoir été informés de cette faculté de confidentialité, des conditions de sa mise en œuvre et de ses effets, notamment quant au maintien d'un droit d'accès réservé à certaines autorités, professions réglementées et créanciers, conformément à l'article R.123-54-2 du Code de commerce.

Il leur a été également exposé que la SELAS « NOTARIA & ASSOCIÉS PARIS – ILE SAINT-LOUIS » est habilitée à effectuer, sur mandat exprès, les démarches nécessaires auprès du greffe du Tribunal ou du guichet unique afin d'assurer cette anonymisation.

En conséquence, chaque partie aux présentes ayant la qualité de dirigeant ou d'associé de la Société a la faculté de donner mandat individuel à NOTARIA & ASSOCIÉS PARIS – ILE SAINT-LOUIS pour :

- a/ solliciter la mise en œuvre de la confidentialité de son domicile personnel,
- b/ établir les versions occultées des actes déposés,
- c/ procéder au dépôt formel et au suivi administratif de la demande auprès du greffe compétent.

L'absence de mandat exprès emportera absence de saisine par NOTARIA & ASSOCIÉS PARIS – ILE SAINT-LOUIS, la demande de confidentialité demeurant à la diligence personnelle du dirigeant ou de l'associé concerné.

ARTICLE 37 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

Par exception et pour les seuls besoins de l'immatriculation de la Société, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

ARTICLE 38 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société et portés en frais généraux dès la première année, avant toute distribution de bénéfices.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les associés fondateurs conviennent que les présents statuts seront signés par un moyen certifié de signature électronique sécurisée, de sorte que chaque associé fondateur sera amené à signer les présents statuts aux moyens d'outils de signature électronique garantissant l'identification du signataire, l'intégrité du document signé, ainsi que le consentement des associés fondateurs quant au contenu des statuts.

Paraphé  AB
JK

Paraphé  AB
AZ

En conséquence, les associés fondateurs reconnaissent aux documents qui seront signés selon le dispositif ci-avant décrit, la qualité de documents originaux et admettent leur force probante au même titre qu'un écrit signé sur un support papier, et ce conformément aux dispositions légales en vigueur (article 1367 du Code civil).

Madame Anne ZELLER, épouse KROELY Co-gérante & Associée 04-08-2026  AZ	 Anne ZELLER « Bon pour acceptation des fonctions de co-gérante »
Monsieur Jean-Louis KROELY Co-gérant & Associé 04-08-2026  JK	 Jean-Louis KROELY « Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »