

6 GERMAINES A L'USINE
Société Civile Immobilière
au Capital de 900,00 Euros
Siège Social : 6 Rue de l'Usine
24190 SAINT GERMAIN DU SALEMBRE

STATUTS Constitutifs

Les soussignés :

– M. MOURAIT Jean-Baptiste, Frédéric
Né le 16/05/1981 à Villeparisis (77), de nationalité Française
Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts le 13/09/2008 à Argenteuil (95)
Demeurant au 409 Impasse du Lavoir 24110 LEGUILLAC-DE-L'AUCHE ;

Et

– Mme MOURAIT Syndie
Née le 04/08/1981 à Blanc-Mesnil (93), de nationalité Française
Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts le 13/09/2008 à Argenteuil (95)
Demeurant au 409 Impasse du Lavoir 24110 LEGUILLAC-DE-L'AUCHE

AGISSANT SOLIDAIREMENT

Ont établi, ainsi qu'il suit, les Statuts de la Société Civile Immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par les dispositions réglementaires prises pour leurs applications et les présents Statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la prise à bail, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la location (nue ou meublée), la vente en totalité ou en partie et l'échange de tous terrains,

immeubles, droits immobiliers ou assimilés ;

- La gestion et l'administration de toutes sociétés à vocation immobilière ;
- Et généralement toutes opérations civiles, financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou à tous objets similaires ou connexes.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.

ARTICLE 3 – DENOMINATION

La dénomination de la société est :

6 GERMAINES A L'USINE

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI », et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 6 Rue de l'Usine - 24190 SAINT-GERMAIN-DU-SALEMBRE

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ordinaire, et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi et notamment celles-ci après évoquées aux présents statuts.

La société n'est pas dissoute par le décès, le surendettement, la faillite personnelle, la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions d'un gérant. En cas de décès, il est fait application des dispositions de l'article 12-II ci-après. Dans le cas du surendettement, faillite personnelle, sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, l'associé se retire d'office de la société et il est fait application de l'article 12 à l'exception de celles se rapportant aux délais de préavis, à moins que les autres associés, unanimes, ne décident la dissolution anticipée.

ARTICLE 6 – APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants : Apports en numéraire.

Les soussignés apportent à la société, à savoir :

- Mme MOURAIT Syndie

Une somme de Quatre Cents Cinquante Euros 450.00€

- M. MOURAIT Jean-Baptiste

Une somme de Quatre Cents Cinquante Euros 450.00€

TOTAL DES APPORTS : 900.00€

Laquelle somme de 900 Euros correspond à 300 parts sociales chacune d'une valeur de 3 Euros, intégralement libérées.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de Neuf cents euros (900,00 euros).

Il est divisé en 300 parts sociales de 3 euros chacune, attribuées aux associés en rémunération de leurs apports, à concurrence de, à savoir :

- Mme MOURAIT Syndie

Cent Cinquante Parts numérotées 1 à 150 150 PARTS

- M. MOURAIT Jean-Baptiste

Cent Cinquante Parts numérotées 151 à 300 150 PARTS

TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS

COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL 300 PARTS 300 PARTS

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti, selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible ou réductible.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés : le tout à défaut d'autres décisions des associés.

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

I. Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle

au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 22 et 23 ci-après.

II. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible. Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

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

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées. Une copie, certifiée conforme par la Gérance, de ces actes, sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la société.

ARTICLE 10 – PARTS SOCIALES – CESSIONS - AGREMENT

I – Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de la collectivité des associés donné par décision extraordinaire.

II – Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des coassociés, avec demande d'agrément.

La gérance provoque la décision des associés. A défaut de l'avoir fait dans le mois de la notification du projet à la société, tout associé peut convoquer lui-même l'assemblée des associés, sans mise en demeure préalable de la gérance. En cas de convocation émanant de plusieurs associés, seule est valable celle de l'associé ayant convoqué régulièrement l'assemblée pour la date la moins éloignée. La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance ou par l'auteur de la convocation, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

III – En cas d'agrément, la cession doit être régularisée. Faute de l'être dans un délai de trois mois par la défaillance du cédant, ce dernier est réputé avoir renoncé à son projet.

IV – En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du II ci-dessus, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés, contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des coassociés, y compris le cédant, dans un délai de deux mois, à compter de la notification au demandeur de la décision de refus d'agrément.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont

lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par les associés dans les conditions prévues en I ci-dessus, mais elle peut également – avec le même accord – offrir de racheter elle-même les parts ; dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas, si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédants et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leurs refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé. En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la société ne décide de racheter elle-même les parts ; le cas échéant et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué doit lui-même être agréé dans les conditions évoquées en I ci-dessus.

A défaut de substitution opérée dans un délai d'un mois à compter de la renonciation, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

V – Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains d'un dépositaire désigné par la gérance.

VI – La régularisation des cessions incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés d'avoir à régulariser. Si l'une ou les deux parties refusent de signer, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

VII – Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expertise.

En cas de non-réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expertise au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

VIII – Les dispositions des paragraphes I à VII ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à

toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées.

IX – Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

X – Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et aux présents statuts.

Si la vente a eu lieu, 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.

Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

XI – Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au § I ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à la condition que les dispositions du § IX ci-dessus aient été respectées.

Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au § X alinéas 2 et 3 ci-dessus.

XII – Les notifications visées sous le présent article ont lieu par la voie d'un acte extrajudiciaire ou par envoi d'une lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire.

ARTICLE 11 – PARTS SOCIALES – CESSIONS - CONSTATATION

La cession de parts sociales doit être constatée par un acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, ou transférée sur les registres de la société par dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires.

ARTICLE 12 – RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

I. Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des coassociés, trois mois au moins avant la date d'effet.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée, à la date de clôture du dernier exercice approuvé précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code civil.

L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la société au rachat des parts, dans les conditions stipulées ci-dessus et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, le retenant et les associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Le retenant et les candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé, le cas échéant, comme dit à l'article 10-V ci-dessus.

Il est opéré dans les conditions ci-dessus stipulées dans les cas de retrait évoqués à l'article 13 -III des présents statuts.

II – En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants si la collectivité des associés, statuant par décision extraordinaire hors la présence des héritiers et légataires, n'agrée pas ces derniers.

La décision des associés doit être notifiée dans les trois mois du décès, à défaut de quoi les héritiers et légataires sont réputés agréés.

Les héritiers et légataires qui ne deviennent pas associés ont droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle valeur, à défaut d'accord, est fixée à la date du décès par un expert, selon ce qui est dit à l'article 1843-4 du Code civil.

La valeur ainsi fixée s'impose à la société et aux héritiers ou légataires.

La décision des associés refusant l'agrément des héritiers ou légataires implique décision de la société de racheter les parts sociales dont le défunt était titulaire, qui ne seraient pas acquises par les associés survivants dans les conditions stipulées ci-après, puis d'opérer la réduction de capital et l'annulation qui s'ensuit, tous pouvoirs étant accordés à la gérance en tant que de besoin.

Dès qu'elle est avertie du décès, la gérance provoque la décision des associés survivants et la notifie aux héritiers ou légataires ou au notaire chargé de les représenter.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés survivants dispose d'un droit de priorité pour acquérir les parts sociales de l'associé décédé, au prorata de sa participation au capital. La gérance opère la répartition en proportion du nombre de parts dont chaque associé concerné était titulaire lors de la survenance du décès et dans la limite de sa demande. Tout candidat acquéreur peut renoncer à son offre jusqu'à acceptation expresse ou tacite du prix sur lequel la société et les héritiers ou légataires se sont mis d'accord ou qui a été fixé par l'expert. La société peut impartir aux candidats acquéreurs un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour notifier à la société leur acceptation ou leur refus, leur silence valant refus.

À défaut de rachat de la totalité des parts par les associés survivants, la Société rachète directement les parts sociales restantes en vue de leur annulation, entraînant de plein droit une réduction du capital social, sans qu'un accord exprès ou préalable des héritiers ou ayants droit ne soit nécessaire. Pour l'ensemble de ces décisions (agrément, rachat et réduction de capital), les parts sociales transmises ou faisant l'objet du refus d'agrément sont neutralisées : elles ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité, seuls les associés survivants disposant du droit de vote.

Le prix ou le remboursement de la valeur des parts donne lieu à règlement comptant le jour de la régularisation de la cession ou de la décision définitive de réduction du capital social.

III – Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge moitié par le retrayant, moitié par les cessionnaires ou la société, selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire.

En cas de décès d'un associé, la gérance est en droit d'exiger des héritiers et légataires ainsi que de tous notaires, toutes pièces justificatives, tant du décès que des vocations héréditaires ou de légataires des intéressés.

ARTICLE 13 – GERANCE – DESIGNATION – DEMISSION - REVOCATION

I – NOMINATION

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée indéterminée ou non.

Est nommé en qualité de premier gérant de la société, pour une durée indéterminée :

- Nom et Prénom : MOURAIT Virgile
- Demeurant : 409 Impasse du Lavoir 24110 LEGUILLAC DE L'AUCHE
- Nationalité : Française

Lequel, présent et intervenant, déclare accepter ces fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour les exercer.

En cours de vie sociale, la nomination d'un gérant intervient par décision ordinaire des associés, sans qu'il y ait besoin de modifier les présents statuts..

II – DEMISSION

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision ou pour toute cause légitime, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée, avec accusé de réception ou par remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, trois mois au moins à l'avance.

La démission n'est recevable en tout état de cause – si le gérant est unique – qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés, en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants. La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 12-I ci-dessus.

III – REVOCATION

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

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

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

La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 12-I ci-dessus.

IV – VACANCE

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, - à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'assemblée - peut demander au Président du Tribunal judiciaire statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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

V – PUBLICITE

La nomination ou la cessation de fonctions du gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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

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

VI – COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la disposition de la société toute somme dont elle pourrait avoir besoin.

ARTICLE 14 – GERANCE - POUVOIRS

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

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

Sauf à respecter les dispositions prévues au II du présent article, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute

personne, même par acte sous seing privé.

II – Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, le gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable de la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, souscrire aucun engagement, contrat, emprunt ou dépense d'un montant supérieur à 10 000 Euros.

III – La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la société ... l'un des gérants ».

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

ARTICLE 15 – GERANCE -REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 16 – GERANCE - RESPONSABILITE

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

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

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

ARTICLE 17 – DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ECRITES

Tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et documents sociaux des trois derniers exercices.

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

ARTICLE 18 – DÉCISION COLLECTIVE – NATURE - MAJORITE

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire et extraordinaire.

I – Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que l'une de celles visées au § IV du présent article.

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

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

III – Les décisions de nature extraordinaire – Sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts – sont prises par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

IV – Les décisions de nature ordinaire sont prises par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES - MODALITES

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

II – Les décisions collectives sont prises sur l'initiative de la gérance. En cas de pluralité des gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour par le Président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargés de provoquer la décision collective.

Tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la convocation d'une assemblée, comme encore après cessation de fonctions du dernier gérant, peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions.

L'Assemblée ne peut toutefois valablement se réunir si une décision collective est déjà intervenue depuis moins de six mois.

Alors, néanmoins, en cas d'urgence, tout associé peut demander par voie de requête au Président du Tribunal judiciaire, la désignation d'un mandataire de justice chargé de convoquer l'assemblée. L'ordonnance désignant le mandataire fixe également l'ordre du jour.

III – Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, postées

quinze jours francs avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour, ainsi que le texte du projet de résolutions.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par remise en main propre contre récépissé daté et signé par le destinataire, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé, « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société dans les quinze jours, à compter de la date d'envoi de la consultation.

IV – L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non ; à défaut, le Président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé (ou par son conjoint) justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus d'un associé.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les coassociés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires. La gérance peut enjoindre aux indivisaires de procéder ou faire procéder à sa désignation dans les quinze jours. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation d'un mandataire commun.

Si une part est grevée d'usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer à toutes les décisions collectives. La répartition du droit de vote entre le nu-propiétaire et l'usufruitier s'effectue strictement selon les dispositions de l'article 26 des présents statuts.

V – Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat de vote. Le procès-verbal est signé par chacun des associés présents.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal, auquel est annexée la réponse de chaque associé. Le procès-verbal est signé par le ou les gérants.

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

VI – Les procès-verbaux de décisions collectives ainsi que, le cas échéant, les procès-verbaux dressés par la gérance, contenant reproduction des actes sous seing privés signés des associés ou des actes et procès-verbaux authentiques, sont établis, dans la mesure de l'exigence des dispositions réglementaires existantes, sur un registre spécial.

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

ARTICLE 20 – ANNEE SOCIALE

L'année sociale commence le **1^{er} janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos le **31 décembre 2027**.

ARTICLE 21 – BENEFICES – COMPTES SOCIAUX – APPROBATION

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

Les écritures de la société sont tenues, en partie double, selon les normes du plan comptable national ainsi que, le cas échéant, du plan comptable particulier à l'activité visée à l'article 2 ci-dessus.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois, à compter de la clôture de la période de référence écoulée.

Ce rapport est joint à la lettre de convocation ou de consultation. En cas de constatation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé au moins quinze jours avant la date d'intervention de cet acte.

ARTICLE 22 – RESULTATS – AFFECTATION ET REPARTITION

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

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau. Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés, à proportion, pour chacun d'eux, de sa part dans le capital social.

Elles sont mises en paiement dans les six mois sur décision, soit des associés, soit, à défaut, de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves, sont portées à un compte « report à nouveau débiteur » inscrit au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective ordinaire, peuvent néanmoins décider de les prendre directement en charge, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux, à proportion de sa participation au capital social.

ARTICLE 23 – LIQUIDATION

I - La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne à la suite de fusion ou de scission ; la dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « Société en liquidation », suivie du nom du ou des liquidateurs. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

II – La société est liquidée par le ou les gérants en exercice, lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs, par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit au § III ci-après.

Si le mandat du liquidateur venait à être totalement vacant, et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

III – 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 judiciaire qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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

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

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

VI – Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire, nécessaire.

VII – Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

VIII – Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices. Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si le résultat de la liquidation fait apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

ARTICLE 24 – AGREMENT DU DEMEMBREMENT

Tout projet de démembrement de la propriété de parts sociales, qu'il intervienne à titre gratuit (donation) ou à titre onéreux (cession), est soumis à l'agrément préalable de la collectivité des associés, selon la procédure d'agrément applicable aux cessions de parts sociales.

L'associé demandeur doit notifier à la société et à chacun des coassociés son projet en indiquant l'identité complète de l'usufruitier ou du nu-propiétaire proposé, ainsi que le nombre de parts concernées.

En cas de refus d'agrément, l'opération de démembrement ne peut être réalisée et l'associé conserve la pleine propriété de ses parts sociales, sans qu'il n'y ait lieu à l'application d'une procédure de rachat des parts par la société ou par les coassociés.

ARTICLE 25 – QUALITE D'ASSOCIE

En présence d'un démembrement de parts sociales, le nu-propiétaire possède la qualité d'associé. L'usufruitier et le nu-propiétaire se partagent les droits et obligations attachés aux parts sociales conformément aux dispositions légales et aux présents statuts.

Ils devront donc être convoqués à chaque décision collective.

ARTICLE 26 – REPARTITION DES DROITS ET DES OBLIGATIONS

I – Conformément à la loi, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer à toutes les décisions collectives.

- Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les décisions collectives, extraordinaires comme ordinaires, y compris celles relatives aux ventes ou acquisitions d'un bien, souscriptions de contrats pluriannuels, réalisation de travaux de toute nature ou événements majeurs.
- Par exception, le droit de vote appartient exclusivement à l'usufruitier pour les décisions concernant la gestion courante de la société ainsi que l'affectation des résultats (y compris la mise en réserve) et la distribution des bénéfices de l'exercice.

II – En cas de distribution de dividendes, la répartition sera la suivante :

- Bénéfices de l'exercice courant : Les dividendes prélevés sur les bénéfices de l'exercice écoulé reviennent en totalité à l'usufruitier en pleine propriété.
- Distribution de réserves : Les sommes prélevées sur les réserves reviennent au nu-propiétaire sous forme de nue-propiété et à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit, sauf accord contraire entre le nu-propiétaire et l'usufruitier formalisé lors de la décision d'assemblée (et sous réserve de la rédaction d'une convention enregistrée). L'usufruitier disposera alors des fonds à charge de les restituer au nu-propiétaire à l'extinction de l'usufruit (dette de restitution).

III – En cas d'appels de fonds du gérant pour faire face à des dépenses importantes ou pour couvrir des charges exceptionnelles ou pour un simple besoin de trésorerie, le nu-propiétaire est seul tenu à

l'obligation aux dettes sociales à l'égard des tiers.

Dans leurs rapports entre eux, l'usufruitier contribue aux charges courantes et d'entretien de la société. En cas d'appel de fonds nécessaire au financement de grosses réparations ou à la préservation de l'actif, les fonds apportés par l'usufruitier ou le nu-propiétaire constitueront une créance d'associé (compte courant) inscrite à leur nom respectif au bilan de la société et remboursable prioritairement dès retour à meilleure fortune.

IV – La propriété des comptes courants d'associés existant antérieurement au démembrement reste acquise à leur titulaire initial.

Il est tenu dans les comptes de la société une subdivision stricte identifiant distinctement le compte courant appartenant au nu-propiétaire et celui appartenant à l'usufruitier.

ARTICLE 27 – CESSION DES PARTS OU LIQUIDATION DE LA SOCIETE

I – En cas de cession de parts sociales ou de liquidation de la société, le nu-propiétaire et l'usufruitier sont soumis aux mêmes procédures d'agrément et d'information que les pleins propriétaires.

II – En cas de cession conjointe de parts sociales démembrées, le prix de cession est, sauf accord contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, réparti entre eux au prorata de la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propiété, déterminée selon le barème fiscal de l'article 669 du Code général des impôts ou selon une évaluation économique au jour de la cession.

III – En cas de liquidation de la société, le boni de liquidation attribué aux parts démembrées est soumis au régime du quasi-usufruit (sous réserve de la rédaction d'une convention enregistrée) : l'usufruitier perçoit les sommes revenant aux parts démembrées, à charge pour lui de les restituer au nu-propiétaire à l'extinction de l'usufruit.

Les associés peuvent toutefois convenir, lors de la clôture de la liquidation, d'une répartition du boni selon la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propiété.

Le mali de liquidation est supporté par le nu-propiétaire, sauf convention contraire entre usufruitier et nu-propiétaire.

ARTICLE 28 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires. Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicable aux contrats et obligations.

ARTICLE 29 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant son immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, solidairement et indéfiniment.

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux des engagements qui en résulteront pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des présents statuts. Cet état est annexé aux statuts.

La signature des présents statuts emporte reprise automatique de ces engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés. Ces engagements seront alors réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

ARTICLE 30 – MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES

Dès la signature des présents statuts, les soussignés donnent expressément mandat à la gérance, avec faculté de substitution, à l'effet de passer et signer pour le compte de la société en formation les actes et engagements suivants :

- Effectuer toutes démarches et signer tous actes, compromis, promesses ou contrats en vue de l'acquisition, directement ou en crédit-bail, de tout bien immobilier entrant dans l'objet social ;
- Négocier et souscrire, le cas échéant, tout contrat de prêt bancaire ou de crédit-bail qu'elle jugera opportun aux fins de financer lesdites acquisitions ou les besoins de la société, et consentir toutes garanties afférentes ;
- Ouvrir un compte bancaire au nom de la société en formation et y effectuer tout dépôt de fonds.

Du seul fait de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

Tous pouvoirs sont en outre donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour accomplir toutes formalités de constitution, de publicité et d'immatriculation prescrites par la loi et les règlements.

ARTICLE 31 – DECLARATION D'OPTION A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

D'un commun accord, les associés déclarent opter pour l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions de l'article 239 du Code général des impôts. La gérance est expressément mandatée à l'effet de notifier cette option au service des impôts compétent, dans les formes et délais prévus par la réglementation fiscale.

ARTICLE 32 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés relativement aux affaires sociales, soit entre un ou plusieurs associés et la Société, seront soumises au Tribunal judiciaire compétent du lieu du siège social, conformément aux dispositions du Code de procédure civile.

ARTICLE 33 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront supportés par la Société. Ils seront portés au compte des frais généraux et amortis dès la première année ou imputés conformément aux règles comptables en vigueur, et en tout état de cause, avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 34 – DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

Fait à Leguillac-De-L'Auche

Le 24 Août 2026

En autant d'exemplaires
que requis par la loi

Lyndie JOURAÏT

[Signature]

Associée

Virgile MOURAIT

[Signature]

Gérant

Jean Baptiste MOURAIT

[Signature]

Associé

ANNEXE I – ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Conformément aux dispositions légales, le présent état récapitule les engagements pris et les dépenses acquises pour le compte de la SCI 6 GERMAINES A L'USINE en cours de constitution, par les associés fondateurs :

1. Achat de mobilier pour l'aménagement :

- Achat d'un lit en chêne massif (valeur : 200,00 € TTC), réglé par Syndie et Jean-Baptiste MOURAIT.
- Achat d'un tapis (valeur : 50,00 € TTC), réglé par Syndie et Jean-Baptiste MOURAIT.

2. Acquisition immobilière (6 rue de l'Usine) :

- Versement de l'acompte pour l'acquisition du bien situé 6 rue de l'Usine (montant : 4 850,00 €), réglé par Syndie et Jean-Baptiste MOURAIT.

3. Frais de constitution et de publicité légale :

- Règlement des annonces légales JAL (montants de 229,00 € et 58,00 €, soit un total de 287,00 €), réglés par Syndie et Jean-Baptiste MOURAIT.

Les dépenses ci-dessus ont été réglées par les associés à parts égales (50% chacun) pour un montant total de 5 387,00 € (soit 2 693,50 € avancés par Syndie MOURAIT et 2 693,50 € avancés par Jean-Baptiste MOURAIT).

Conformément à l'article 33 des statuts, l'immatriculation de la société au Registre National des Entreprises emportera reprise de plein droit de ces engagements par la société.

Fait à Leguillac-De-L'Auche

Le 24 Août 2026

Syndie Joursi
Associée

Virgile MOURAIT
Gérant.

Jean Baptiste MOURAIT
Associé