Nathalie VICAT

DA SILVA Joseph

**27 NEUVE**

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros

Siège social 67, allée de l'aube

69400 ARNAS

**Société en cours de formation**

---

Benoit LEBLANC

LUCAS PARIS

# STATUTS

Anthony GARGUET

Morgan FARCY

Séverine FARCY

SCI GIROFAR

Cyril FERNANDEZ & Laetitia FERNANDEZ

**LES SOUSSIGNES :**

- **SCI GIROFAR**

Immatriculée au RCS de Villefranche Tarare sous le numéro de SIREN 102479482

Représentée par Mathilde FARKAS sa gérante,

Dont le siège social est 67, allée de l'aube 69400 ARNAS

- **Anthony GARGUET**

Né le 09 septembre 1989 à BOURG-EN-BRESSE (01),

Demeurant au Chemin de Beauregard 01480 JASSSANS-RIOTTIER,

De nationalité Française,

Célibataire,

- **Lucas PARIS**

Né le 12 juin 1996 à ARNAS (69),

Demeurant 6, rue de la Charte 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE

De nationalité française,

Célibataire,

- **Joseph DA SILVA**

Né le 4 décembre 1971 à LYON 3e

Demeurant au 204, Grande rue de la Guillotière, 69007 LYON

De nationalité Française,

Marié sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts,

- **Nathalie, Geneviève, Michèle VICAT épouse DA SILVA**

Née le 15 mars 1970 à ROMANS-SUR-ISÈRE (26),

Demeurant au 204, Grande rue de la Guillotière, 69007 LYON

De nationalité Française,

Mariée sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts,

- **Benoît LEBLANC**

Né le 05 Septembre 1992, à NOGENT-SUR-MARNE (94),

Demeurant 303, chemin Latéral 38300 MAUBEC,

De nationalité française,

Pacsé,

- **Laetitia, Evelyne, VESSELA épouse FERNANDEZ**

Née le 8 septembre 1981, à MOULINS (03),

Demeurant au 1966, avenue du Dauphiné 38790 CHARANTONNAY,

De nationalité Française,

Marié sous le régime de la communauté,

- **Cyril FERNANDEZ**

Né le 13 mars 1983 à SAINT-PRIEST (69),

Demeurant au 1966, avenue du Dauphiné 38790 CHARANTONNAY,

De nationalité Française,

Marié sous le régime de la communauté,

- **Séverine, Marion, GUER épouse FARCY**

Née le 10 Mars 1996, à ARNAS (69),

Demeurant au 1811, route de nuit 69830 SAINT-GEORGES DE RENEINS,

De nationalité Française,

Mariée, sous contrat de Mariage,

- **Morgan FARCY**

Né le 27 octobre 1995, à CHENOVE (21),

Demeurant au 1811, route de nuit 69830 SAINT-GEORGES DE RENEINS,

De nationalité Française,

Marié sous contrat de mariage,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils ont décidé de constituer entre eux.
Conformément à l'article 1832-2 du Code civil, chacun des associés mariés sous un régime de communauté déclare que les fonds employés à la libération de son apport ont, le cas échéant, le caractère de biens communs et que son conjoint en a été préalablement averti ; ce dernier reconnaît en avoir été informé et renonce expressément à revendiquer la qualité d'associé, le conjoint étant lui-même partie aux présentes en qualité d'associé.

**PREMIERE PARTIE – STATUTS**

**Titre I - Caractéristiques**

**Titre II - Apports - Capital social**

**Titre III - Parts sociales**

**Titre IV - Administration**

**Titre V - Comptes sociaux**

**Titre VI - Dispositions diverses**

**DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

# PREMIERE PARTIE - STATUTS

## TITRE I - CARACTERISTIQUES

### ARTICLE 1. FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

### ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion locative, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Elle comprend également la prise de participation dans toutes sociétés civile et/ou immobilière nécessaire à son activité.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, 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 le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

### ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination sociale est : **27 NEUVE.**

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

### ARTICLE 4. SIEGE

Le siège social est fixé à : **ARNAS (69400), 67, allée de l'aube.** Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### ARTICLE 5. DUREE

La société est constituée pour une durée de **99 années.**

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

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

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6. APPORTS

**Apport en numéraire**

**SCI GIROFAR :**

Apporte la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR)

**Anthony GARGUET :**

Apporte la somme de CENT TRENTE EUROS (130,00 EUR)

**Lucas PARIS :**

Apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR)

**Joseph DA SILVA :**

Apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR)

**Nathalie VICAT :**

Apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR)

**Benoît LEBLANC :**

Apporte la somme de CENT EUROS (100,00 EUR)

**Laetitia VESSELA épouse FERNANDEZ :**

Apporte la somme de SOIXANTE EUROS (60,00 EUR)

**Cyril FERNANDEZ :**

Apporte la somme de SOIXANTE EUROS (60,00 EUR)

**Séverine GUER épouse FARCY :**

Apporte la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR)

**Morgan FARCY :**

Apporte la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR)

Les apports en numéraire ci-dessus sont intégralement libérés. Ils ont été versés entre les mains du gérant, qui reconnaît les avoir reçus et les conserver à la disposition de la société, conformément aux dispositions légales applicables aux sociétés civiles. En conséquence, le capital social est intégralement libéré dès la constitution de la société.

**Libération des apports**

Les apports réalisés ci-dessus étant intégralement libérés, les dispositions suivantes ne trouvent à s'appliquer qu'aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite :

**Apports en numéraire.**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

**Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

**Total des apports**

La valeur totale des apports est de : mille euros (1 000,00 eur).

**ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1 000,00 EUR).

Il est divisé en 1000 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**SCI GIROFAR** à concurrence de 250 parts, portant les numéros 1 à 250, en rémunération de son apport en numéraire.

**Anthony GARGUET** à concurrence de 130 parts, portant les numéros 251 à 380, en rémunération de son apport en numéraire.

**Lucas PARIS** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 381 à 480, en rémunération de son apport en numéraire.

**Joseph DA SILVA** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 481 à 580, en rémunération de son apport en numéraire.

**Nathalie VICAT épouse DA SILVA** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 581 à 680, en rémunération de son apport en numéraire.

**Benoît LEBLANC** à concurrence de 100 parts, portant les numéros 681 à 780, en rémunération de son apport en numéraire.

**Laétitia VESSELA épouse FERNANDEZ** à concurrence de 60 parts, portant les numéros 781 à 840, en rémunération de son apport en numéraire.

**Cyril FERNANDEZ** à concurrence de 60 parts, portant les numéros 841 à 900, en rémunération de son apport en numéraire.

**Séverine GUER épouse FARCY** à concurrence de 50 parts, portant les numéros 901 à 950, en rémunération de son apport en numéraire.

**Morgan FARCY** à concurrence de 50 parts, portant les numéros 951 à 1000, en rémunération de son apport en numéraire.

**ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL**

**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 d'apports, en numéraire ou en nature. 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 et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire 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-propriétaire pour la nue-propriété.

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

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires 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 aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

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.

**Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire 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.

À égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, 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-propriétaires 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.

**ARTICLE 9. REDUCTION 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 d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

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 le 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-propriétaire seront reportés sur le bien

## TITRE III. PARTS SOCIALES

### ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

**Cas général**

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

**Personne protégée – Mineur - Majeur**

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

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

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

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

**Indivision**

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

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

**Démembrement**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.

Il est néanmoins précisé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le

droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.

- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives

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

- Que le nu-propriétaire devra voter chaque fois que la loi exige un vote unanime.

- Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

**ARTICLE 11. MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

**Mutation entre vifs**

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétentes par l'intermédiaire du guichet unique, d'une copie de l'acte de mutation enregistré.

Aucune cession de parts sociales, même entre associés, ne peut intervenir avant l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement des travaux de réhabilitation, constaté par le procès-verbal de réception signé sans réserve ou, en cas de réserves, par la levée de la dernière d'entre elles, sans que ce délai puisse en tout état de cause expirer postérieurement au 31 décembre 2029. Avant ce terme, aucune cession ne peut intervenir qu'avec l'accord unanime des associés.

À l'expiration de ce délai, les cessions de parts sociales entre associés sont libres, sauf lorsqu'elles auraient pour effet de porter la participation du cessionnaire, directement ou indirectement, au-delà de cinquante pour cent (50 %) du capital social. Toutes les autres cessions, notamment au profit de tiers, d'ascendants, de descendants ou de conjoints, ainsi que les cessions entre associés franchissant le seuil ci-dessus, restent soumises à l'agrément de la collectivité des associés statuant à la majorité absolue des parts composant le capital social.

Il est expressément rappelé que la société est liée par une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat pour une durée de six années au titre du dispositif dit « Loc'Avantages », emportant engagement de donner les logements en location nue, à titre de résidence principale, à des locataires satisfaisant à des conditions de ressources et moyennant un loyer plafonné. Le cessionnaire est de plein droit tenu de ces engagements ainsi que des baux en cours ; l'acte de cession les reproduit et rappelle la durée restant à courir de la convention.

Il est en outre rappelé que les associés bénéficiant de la réduction d'impôt attachée à ce dispositif doivent conserver leurs parts sociales jusqu'à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la société, toute cession antérieure entraînant la reprise de l'avantage fiscal dont le cédant a bénéficié. Le cédant fait son affaire personnelle des conséquences fiscales de sa cession, sans recours contre la société ni contre les

autres associés. L'acte de cession comporte la reproduction du présent alinéa.
La cession de parts emporte cession concomitante au profit du cessionnaire, pour sa valeur nominale, du compte courant d'associé du cédant, sauf convention contraire acceptée par la gérance. À défaut de reprise, le solde du compte courant du cédant est remboursé dans les conditions et limites prévues à l'article 26.

Lorsque le cédant s'est porté caution d'un engagement de la société, la cession ne peut être régularisée qu'après obtention de sa mainlevée auprès de l'établissement prêteur ou substitution d'une caution acceptée par celui-ci.

**Procédure d'agrément**

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance. En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée. Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

**Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

À l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'achèvement des travaux de réhabilitation, constaté dans les conditions prévues ci-dessus, et, pour tout associé bénéficiant de la réduction d'impôt attachée au dispositif « Loc'Avantages », à l'expiration de l'engagement de location souscrit par la société, tout associé peut demander son retrait sans avoir à en justifier le motif, à la condition d'avoir préalablement mis en œuvre la procédure de cession prévue au présent article et de justifier qu'aucun cessionnaire, associé ou tiers agréé, ne s'est présenté dans le délai de quatre mois à compter de la notification de son projet de cession. Le retrait est alors autorisé par une décision des associés statuant à la majorité des parts sociales, sous réserve d'un préavis de six mois notifié à la gérance.

Le retrait ne peut prendre effet qu'après accord écrit des établissements ayant consenti des concours à la société, et sous réserve que le remboursement des droits sociaux du retrayant ne compromette ni le service des emprunts en cours, ni l'exécution des engagements souscrits au titre de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat. La gérance établit à cet effet une situation de trésorerie prévisionnelle portant sur vingt-quatre mois, communiquée aux associés avec la convocation.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est arrêtée à la date la plus proche possible du remboursement effectif du retrayant.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

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 n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts, déterminée selon la méthode définie au paragraphe « Détermination de la valeur des parts sociales » ci-après. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement peut être échelonné, par décision de la collectivité des associés, sur une durée maximale de trente-six mois à compter de la fixation définitive de la valeur, sans que le montant réglé au cours d'un même exercice puisse excéder trente pour cent (30 %) de la trésorerie disponible de la société à la clôture de l'exercice précédent. Les sommes restant dues portent intérêt au taux légal. Le solde du compte courant du retrayant est remboursé distinctement, dans les conditions et

limites prévues à l'article 26.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant. Le retrait ne peut être régularisé tant que le retrayant demeure caution d'un engagement de la société, sauf mainlevée obtenue de l'établissement prêteur.

**Détermination de la valeur des parts sociales**

Dans tous les cas où la valeur des parts sociales doit être déterminée, notamment en cas de retrait, de refus d'agrément, de décès, d'exclusion ou de redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, cette valeur est fixée selon les règles ci-après, que l'expert éventuellement désigné en application de l'article 1843-4 du Code civil est tenu d'appliquer.

Pendant la durée du conventionnement. Tant que la société demeure liée par la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat, la valeur des parts d'un associé est égale à la somme : du montant nominal de ses parts sociales ; de sa quote-part, proportionnelle au nombre de parts qu'il détient, du capital des emprunts souscrits par la société effectivement remboursé entre la date d'acquisition de ses parts et la date d'évaluation ; et de sa quote-part des réserves et du report à nouveau créditeur, déduction faite de sa quote-part des pertes reportées. Aucune plus-value latente sur l'immeuble n'est prise en compte pendant cette période.

Au terme du conventionnement. À compter de l'expiration de la convention, la valeur d'une part est égale au quotient, par le nombre total de parts composant le capital social, de la différence entre, d'une part, la valeur vénale libre de l'immeuble minorée d'une décote forfaitaire de dix pour cent (10 %), augmentée de la trésorerie et des créances de la société, et, d'autre part, le montant total des dettes de la société, comprenant notamment le capital restant dû des emprunts, les soldes créditeurs des comptes courants d'associés, les dettes fiscales et sociales et les provisions constituées pour travaux.

La valeur vénale libre de l'immeuble est établie d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par la moyenne de trois avis de valeur émanant de professionnels de l'immobilier exerçant sur la commune de situation de l'immeuble et établis depuis moins de six mois.

Dispositions communes. La valeur est arrêtée à la date la plus proche possible du remboursement effectif, sur la base des derniers comptes annuels approuvés, actualisés des opérations significatives intervenues depuis la clôture. Elle ne peut être inférieure au montant nominal des parts. Les comptes courants d'associés ne sont pas compris dans cette valeur et sont remboursés distinctement, à leur valeur nominale, dans les conditions et limites prévues à l'article 26.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future

**<u>Nantissement – Réalisation forcée</u>**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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 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.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, 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 substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur

annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit 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 en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

**ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit, héritier ou légataire, **à l'exception des descendants et personnes déjà associées de la société** doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement interviennent selon les modalités prévues à l'article 11 pour le remboursement des droits sociaux de l'associé retrayant, l'échelonnement ne pouvant excéder trente-six mois et le montant réglé au cours d'un même exercice ne pouvant excéder trente pour cent (30 %) de la trésorerie disponible de la société à la clôture de l'exercice précédent. Les sommes restant dues portent intérêt au taux légal.

Cette valeur est déterminée selon la méthode définie à l'article 11, à la date la plus proche possible du remboursement effectif.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

**TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

**CHAPITRE I : GERANCE**

**ARTICLE 13. NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité absolue des parts composant le

capital social.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

**ARTICLE 14. POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**

**Pouvoirs**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

**Information des associés**

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

### ARTICLE 15. FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

### ARTICLE 16. CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

### ARTICLE 17. PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

### ARTICLE 18. ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

**ARTICLE 19. TENUE DES ASSEMBLEES**

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président. En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

**ARTICLE 20. PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

**ARTICLE 21. ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Si ce quorum n'est pas atteint, les associés sont convoqués une seconde fois, dans les mêmes formes et avec le même ordre du jour, et l'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés et quel que soit le nombre de parts qu'ils détiennent.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

**ARTICLE 22. ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Si ce quorum n'est pas atteint, les associés sont convoqués une seconde fois, dans les mêmes formes et avec le même ordre du jour ; l'assemblée délibère alors valablement si le quart au moins des parts sociales est présent ou représenté.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

**ARTICLE 23. DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

**TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

La société relève du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts, chaque associé étant personnellement imposé à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits. Compte tenu des engagements souscrits au titre du dispositif « Loc'Avantages », l'option pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés, ainsi que toute décision emportant de plein droit un tel assujettissement, notamment la mise en location meublée de tout ou partie de l'immeuble, ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité des associés.

**ARTICLE 24. EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le **1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.**
**Le premier exercice se terminera le 31/12/2026.**

**ARTICLE 25. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insufisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 26. COMPTES COURANTS

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

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

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

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

Les intérêts éventuellement servis aux comptes courants d’associés ne peuvent excéder le taux maximal des intérêts déductibles fixé par l’article 39, 1, 3° du Code général des impôts. Les associés sont expressément informés que, tant que la société relève de l’impôt sur le revenu et que ses résultats sont imposés dans la catégorie des revenus fonciers, ces intérêts ne sont pas déductibles du résultat foncier de la société.

En cas de décès, de retrait, d’exclusion ou de cession de ses parts par un associé titulaire d’un compte courant, comme en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de celui-ci, le remboursement de ce compte ne pourra en toute hypothèse être exigé qu’à hauteur de la trésorerie disponible de la société, appréciée par la gérance après prise en compte du service des emprunts en cours et des engagements souscrits au titre de la convention conclue avec l’Agence nationale de l’habitat. Le solde est remboursé au fur et à mesure de la reconstitution de la trésorerie, dans un délai maximal de trente-six mois, et porte intérêt au taux légal.

### ARTICLE 27. REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l’article 1843-4 du Code civil.

### ARTICLE 28. PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l’unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d’expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d’un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation

éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

**ARTICLE 29. LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

**ARTICLE 30. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret n° 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n° 2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre national des entreprises, par l'intermédiaire du guichet unique,, les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

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 31. CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

# DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

**IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de

VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69400) par le gérant, nommé dans le paragraphe suivant, via le guichet unique.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

**NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Les associés nomment pour premier gérant de la société :
Madame Mathilde FARKAS, née le 13 mars 1994, A Lyon 7e , demeurant à ARNAS (69400), 67 allée de l'aube, de nationalité française, non associée à titre personnel.
Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.
Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Le gérant exercera séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

**ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT**

**ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

Dans le cas où des actes auraient été accomplis avant la signature des statuts, uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

**ACTES ACCOMPLIS APRES LA SIGNATURE DES STATUTS**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

**MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société par l'intermédiaire du guichet unique au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Madame FARKAS Mathilde, pour accomplir les actes suivants en y indiquant expressément agir au nom et pour le compte de la société en formation :

- Ouverture d'un compte bancaire au nom de la société.
- Signature de tout compromis, promesse ou acte d'acquisition portant sur l'immeuble sis 27 rue Neuve à SAINT-BONNET-DE-MURE (69720), ainsi que de tous actes et pièces annexes.

- Souscription de tout prêt bancaire destiné au financement de l'acquisition et des travaux, signature des offres de prêt et constitution des sûretés y afférentes.

- Signature de la convention à conclure avec l'Agence nationale de l'habitat au titre du dispositif « Loc'Avantages » et de tout dossier de demande de subvention.

- Signature des contrats de maîtrise d'œuvre, d'assurance dommages-ouvrage et de responsabilité civile, et des marchés de travaux.

- Souscription des abonnements et contrats de raccordement auprès des concessionnaires de réseaux.

L'immatriculation emportera reprise des engagements par la société.

**DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

**POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés au gérant, nommé ci-dessus, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

**PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés **et sera clos le 31 décembre 2026**.

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

Fait à ARNAS , le 16/09/2026,

en onze (11) exemplaires originaux, dont un pour chacun des associés et un pour le dépôt au registre national des entreprises via le guichet unique.

La première page étant revêtue des signatures des associés approuvant leur lecture intégrale de l'acte.

**Mme Mathilde FARKAS**
« J'accepte les fonctions de gérant »
A VILLEFRANCHE SUR SAONE
Le 16/09/2026

J'accepte les fonctions de gérant