RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SCI 19 CHARMET

Société civile immobilière

au capital de 1 €

Siège social : 18 rue d'Algérie 69001 LYON

STATUTS

En date du 1er octobre 2026



M.C. A.B.

STATUTS

SCI 19 CHARMET

Société civile immobilière au capital de 1 euro
Siège social : 18 Rue d'Algérie, 69001 Lyon

LES SOUSSIGNÉS

1° **MC Holding**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 2 000 euros, dont le siège social est situé Chez Christian et Christine Chenut, 3B Route de Messigny, 21121 Ahuy, immatriculée au RCS de Dijon sous le numéro 108 981 747, représentée par Monsieur Marc CHENUT, Président ;

2° **AURELLA**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 18 Rue d'Algérie, 69001 Lyon, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 130 241 383, représentée par Monsieur Antoine BOCQUET, Président ;

ci-après les « **Associés** ».

MC Holding est la holding de Monsieur Marc CHENUT, qui en détient la totalité du capital. AURELLA est la holding de Monsieur Antoine BOCQUET, qui en détient 51 % du capital, le solde de 49 % étant détenu par Madame Ludivine CLAIR. Dans les présents statuts, chacune est désignée comme « sa holding » par rapport à son dirigeant.

Les soussignés ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière.

TITRE I — CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé entre les soussignés une **société civile immobilière** régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par les présents statuts.

ARTICLE 2 — OBJET

La Société a pour objet, en France :

- l'acquisition, la propriété, l'administration, la rénovation, la transformation et la division en lots de tous biens et droits immobiliers ;
- l'exploitation de ces biens par voie de location, **nue ou meublée**, pour quelque durée que ce soit, y compris de courte durée, et la conclusion de tous baux et conventions d'occupation ;
- l'acquisition du mobilier et des équipements nécessaires à cette exploitation ;
- la conclusion de tous emprunts et l'octroi de toutes garanties nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

M.C. A.B.

- exceptionnellement, la cession de tout ou partie de ses biens ;
- et plus généralement, toutes opérations se rattachant à cet objet, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 — DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est : 19 CHARMET.

Tous actes et documents émanant de la Société mentionnent la dénomination, précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » ou « SCI », ainsi que le montant du capital, l'adresse du siège et le numéro d'immatriculation.

ARTICLE 4 — SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : 18 Rue d'Algérie, 69001 Lyon.

Il peut être transféré par décision collective des Associés.

ARTICLE 5 — DURÉE

La durée de la Société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 — RÉGIME FISCAL

La Société opte pour **l'impôt sur les sociétés**, conformément aux articles 206-3 et 239 du Code général des impôts. Les Associés reconnaissent avoir été informés que cette option devient irrévocable à l'expiration du délai de renonciation prévu à l'article 239, 1 du même code.

TITRE II — CAPITAL ET COMPTES COURANTS

ARTICLE 7 — APPORTS ET CAPITAL SOCIAL

7.1 — Apports. Les Associés apportent en numéraire :

Associé	Apport
MC Holding	0,50 €
AURELLA	0,50 €
Total	**1,00 €**

Ces sommes sont **intégralement libérées**. Les fonds correspondants ont été déposés le 30 septembre 2026 auprès du CIC Lyonnaise de Banque, ainsi qu'il résulte de l'attestation de blocage du capital social établie à cette date.

7.2 — Capital. Le capital social est fixé à **un euro (1 €)**, divisé en **cent (100) parts** de un centime d'euro (0,01 €) chacune, numérotées de 1 à 100 et attribuées comme suit :

- MC Holding : 50 parts (numéros 1 à 50) ;

- AURELLA : 50 parts (numéros 51 à 100).

7.3 — Modification. Le capital ne peut être modifié que par décision unanime des Associés. En cas d'augmentation, chaque Associé dispose d'un droit préférentiel de souscription proportionnel à ses parts.

7.4 Les Associés reconnaissent que le montant symbolique du capital **ne limite pas leur obligation aux dettes sociales**, régie par l'article 1857 du Code civil.

ARTICLE 8 — COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

8.1 — Principe. La Société est financée par des avances en compte courant d'associé. La part de chaque Associé dans ce financement est **indépendante de sa part dans le capital** : une différence de montant entre les comptes courants ne modifie en rien les droits attachés aux parts.

8.2 — Avances en compte courant. Les Associés s'engagent à financer l'acquisition et la rénovation de l'immeuble par des avances en compte courant, dont le montant et la répartition entre les Associés sont arrêtés d'un commun accord au plus tard à la signature de l'acte authentique d'acquisition de l'immeuble, et consignés dans une décision collective des Associés ou dans les comptes de la Société.

Tout besoin de financement ultérieur est décidé d'un commun accord et supporté **à parts égales** par les deux Associés.

8.3 — Priorité de remboursement. Dès que le solde du compte courant d'un Associé **excède de plus de cinq pour cent (5 %)** celui de l'autre Associé, la différence entre les deux soldes (l'« **Excédent** ») est remboursée **en priorité** à cet Associé, jusqu'à ce que les deux soldes soient égaux.

Tant que l'Excédent n'est pas intégralement remboursé :

a) **l'autre Associé ne peut percevoir aucun remboursement** de son compte courant, même partiel ;
b) toute somme affectée au remboursement des comptes courants est versée **en totalité** à l'Associé titulaire de l'Excédent.

En l'absence d'Excédent, les remboursements sont effectués simultanément et au prorata des soldes de chacun.

Les soldes s'apprécient à la date de chaque remboursement, intérêts inscrits en compte compris. Cette règle s'applique à chacun des Associés, à tout moment de la vie sociale, y compris après des appels de fonds ultérieurs.

Exemple (à titre illustratif — les montants réels des avances ne seront connus qu'au fil de la vie de la Société) : si MC Holding apporte 120 000 € et AURELLA 60 000 €, l'écart de 60 000 € excédant 5 %, ces 60 000 premiers euros remboursés reviennent à MC Holding. Les soldes étant alors égaux, chaque euro suivant est réparti à parts égales.

8.4 — Dividendes. Aucune distribution de bénéfices, de réserves ou d'acomptes sur dividendes ne peut être décidée ni versée **tant qu'un Excédent n'a pas été intégralement remboursé**. Cette interdiction est absolue.

Une fois l'Excédent remboursé, les distributions peuvent être décidées d'un commun accord, même si des soldes de comptes courants subsistent, sous réserve du maintien d'une trésorerie au moins égale à **six (6) mois** d'échéances de prêt et de charges courantes.

8.5 — Remboursement et intérêts. Les comptes courants sont remboursables à tout moment, à la demande de l'Associé titulaire, dans les conditions de priorité prévues à l'article 8.3, sous réserve de

l'accord commun des co-gérants prévu à l'article 15 et, le cas échéant, des stipulations contraires d'un contrat de prêt consenti à la Société.

Les comptes courants **rapportent des intérêts**, au taux maximum que la loi fiscale permet de déduire (article 39, 1, 3° du Code général des impôts — taux publié chaque trimestre par l'administration). Le taux est le même pour les deux Associés ; les intérêts sont ajoutés chaque année au compte courant de chacun.

8.6 — Défaillance. L'Associé qui ne verse pas une somme due au titre du présent article dans les **quinze (15) jours** d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception s'expose aux mesures suivantes, au choix de l'autre Associé :

a) l'autre Associé peut verser les fonds à sa place ; ces sommes sont inscrites à son propre compte courant, portent intérêt au taux de l'article 8.5 **majoré de trois (3) points** et bénéficient de la priorité de l'article 8.3 ;
b) l'autre Associé peut exiger que l'Associé défaillant lui vende **toutes ses parts et son compte courant** : les parts au prix de l'article 18 **diminué de vingt pour cent (20 %)**, le compte courant pour son montant exact, sans décote. Cette décote constitue une clause pénale au sens de l'article 1231-5 du Code civil.

8.7 — Parts et compte courant se vendent ensemble. Un Associé ne peut pas vendre ses parts sans vendre en même temps son compte courant au même acheteur, ni vendre son compte courant sans ses parts. Le compte courant est alors vendu pour son montant exact. Une vente qui ne respecte pas cette règle est nulle.

TITRE III — PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 — DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

9.1 Chaque part donne droit à une fraction proportionnelle des bénéfices et de l'actif social, et à une voix dans les décisions collectives.

9.2 — Dettes de la Société. Si la Société ne paie pas ses dettes, ses créanciers doivent **d'abord la poursuivre elle** ; ce n'est qu'en cas d'échec qu'ils peuvent se retourner contre les Associés (article 1858 du Code civil). Chaque Associé ne peut alors être poursuivi **que pour sa part, soit la moitié de la dette**, et jamais pour la part de l'autre (article 1857 du Code civil).

ARTICLE 10 — INTERDICTION TEMPORAIRE DE VENDRE LES PARTS

Pendant **dix (10) ans** à compter de l'immatriculation — ou moins longtemps si les prêts de la Société sont intégralement remboursés avant —, **aucun Associé ne peut vendre ni donner ses parts**, sauf à l'autre Associé ou avec son accord écrit.

Cette interdiction, justifiée par la stabilité des associés exigée par la banque et par la bonne fin de l'opération, ne s'applique pas aux ventes prévues aux articles 8.6, 12, 13 et 19.

ARTICLE 11 — CESSION DES PARTS

11.1 — Forme. Toute cession est constatée par écrit et rendue opposable à la Société par signification ou par dépôt d'un original au siège social (article 1865 du Code civil), puis publiée au Registre du commerce et des sociétés.

11.2 — Préemption. L'Associé qui envisage de céder ses parts doit d'abord les offrir à l'autre Associé, par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le cessionnaire envisagé, le prix et les conditions. L'autre Associé dispose de **quarante-cinq (45) jours** pour acquérir, aux mêmes prix et conditions, la totalité des parts et du compte courant.

11.3 — Accord de l'autre Associé. Si l'autre Associé n'a pas acheté, **toute vente de parts, à quelque personne que ce soit, nécessite son accord**. Sans réponse de sa part dans les deux (2) mois, la vente est refusée.

En cas de refus, la loi ne permet pas de bloquer indéfiniment l'Associé vendeur (articles 1862 et 1863 du Code civil). L'Associé qui a refusé dispose de **six (6) mois** pour :

- **acheter lui-même** les parts et le compte courant, ou les **faire acheter par la personne de son choix**, au prix de l'article 18 ;
- ou **décider la dissolution de la Société** ; le vendeur peut alors, dans le mois, renoncer à vendre et rester associé.

Si rien de cela n'est fait dans les six mois, la vente peut avoir lieu au profit de l'acheteur proposé. Le vendeur peut, à tout moment, renoncer à vendre.

11.4 — Nantissement. Le nantissement des parts requiert l'accord unanime des Associés. Les Associés consentent dès à présent au nantissement des parts au profit de l'établissement prêteur, si celui-ci l'exige, et sont informés que ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée (article 1867 du Code civil).

ARTICLE 12 — VENTE D'UNE HOLDING

Si Monsieur Marc CHENUT ou Monsieur Antoine BOCQUET cesse d'être propriétaire, directement ou indirectement, de plus de la moitié du capital et des droits de vote de sa holding, cette opération est traitée comme une vente de parts de la Société : elle nécessite l'accord de l'autre Associé, qui doit en être informé au moins soixante (60) jours à l'avance.

Sans cet accord, l'autre Associé peut, pendant six (6) mois, acheter ou faire acheter par la personne de son choix les parts et le compte courant de la holding concernée, au prix de l'article 18 — diminué de quinze pour cent (15 %) si l'opération ne lui a pas été annoncée. S'il ne le fait pas, il peut, dans le même délai, exiger la vente de l'immeuble et la dissolution de la Société.

Sont des « Bénéficiaires Protégés » de Monsieur Marc CHENUT ou de Monsieur Antoine BOCQUET : (i) ses descendants en ligne directe ; (ii) son conjoint ou son partenaire de PACS à la date des présents statuts (soit, pour Monsieur Antoine BOCQUET, Madame Ludivine CLAIR) ; (iii) toute personne associée de sa holding à la date des présents statuts.

Le présent article ne s'applique pas — et aucun droit de rachat ni aucune décote n'en résulte — dans les cas suivants :

a) transmission de tout ou partie des titres d'une holding à un Bénéficiaire Protégé, à titre gratuit — donation, y compris avec réserve d'usufruit et/ou clause de démembrement des droits de vote — ou par

M.C. A.B.

succession, notamment en cas de décès de Monsieur Marc CHENUT ou de Monsieur Antoine BOCQUET ;

b) transfert de titres de la holding, à titre gratuit ou onéreux, au profit d'un Bénéficiaire Protégé, ainsi que toute augmentation de capital de la holding souscrite par un Bénéficiaire Protégé ;

c) changement de Président de la holding par suite du décès, de l'incapacité ou de la démission de Monsieur Marc CHENUT ou de Monsieur Antoine BOCQUET, lorsque le nouveau Président est un Bénéficiaire Protégé.

L'Associé concerné, ou ses ayants droit, en informe l'autre Associé dans le mois de la réalisation de l'opération, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception.

ARTICLE 13 — DÉCÈS, INCAPACITÉ OU FAILLITE

La Société continue en cas de décès ou d'incapacité de Monsieur Marc CHENUT ou de Monsieur Antoine BOCQUET : les associés étant leurs holdings, celles-ci restent associées et leurs titres passent à leurs héritiers ou ayants droit. Cet événement ne donne lieu à aucun rachat forcé, à aucune décote ni à aucune exigibilité anticipée du compte courant, tant que les titres de la holding concernée sont détenus par des Bénéficiaires Protégés.

En revanche, en cas de dissolution, de redressement ou de liquidation judiciaire d'une holding, ou si, par suite d'un décès ou d'une incapacité, ses titres sont attribués à une personne qui n'est pas un Bénéficiaire Protégé, l'autre Associé peut, pendant **douze (12) mois**, acheter ou faire acheter par la personne de son choix les parts et le compte courant de la holding concernée, au prix de l'article 18, **sans décote**.

TITRE IV — GÉRANCE ET DÉCISIONS

ARTICLE 14 — GÉRANCE

14.1 — Nomination. La Société est gérée par deux co-gérants, nommés pour une durée indéterminée :

- Monsieur Marc CHENUT, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] ;
- Monsieur Antoine BOCQUET, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted]

Chacun déclare accepter ses fonctions et n'être frappé d'aucune incompatibilité ni interdiction.

14.2 — Rémunération. Les fonctions de gérant sont gratuites, sauf décision collective contraire. Les frais engagés dans l'intérêt de la Société sont remboursés sur justificatifs.

14.3 — Quitter la gérance. Un gérant peut cesser d'être gérant — sa holding restant associée — en prévenant l'autre **trois (3) mois** à l'avance, pour que la Société ne se retrouve pas sans gérant du jour au lendemain.

14.4 — Démettre un gérant de ses fonctions (révocation). Un gérant ne peut être démis de ses fonctions contre son gré que pour une **raison grave** (« juste motif »). La décision est alors prise par l'autre

M.C. A.B.

Associé seul, **la holding du gérant concerné ne votant pas**. Sa holding reste associée : il perd seulement le pouvoir d'agir au nom de la Société.

Constituent notamment une raison grave : un détournement ou une faute de gestion grave, la violation de l'article 15, une condamnation pénale pour une infraction contraire à la probité ou une interdiction de gérer, un empêchement de plus de six (6) mois, ou la défaillance visée à l'article 8.6.

En dehors d'une raison grave, un gérant ne peut être démis qu'avec l'accord des deux Associés.

14.5 — Fin automatique. Un gérant cesse automatiquement ses fonctions si sa holding n'est plus associée de la Société.

14.6 — Décès ou incapacité d'un gérant : gérance exclusive provisoire.

a) Remplacement. En cas de décès ou d'empêchement durable d'un gérant, sa holding peut à tout moment désigner pour le remplacer, comme co-gérant, un Bénéficiaire Protégé majeur, ou toute autre personne agréée par l'autre Associé. L'autre Associé ne peut refuser un Bénéficiaire Protégé majeur que pour juste motif.

b) Gérance exclusive. Tant qu'aucun remplaçant n'a été désigné, le gérant en fonction exerce seul la gérance, avec les pouvoirs des deux co-gérants. Cette gérance exclusive cesse de plein droit :

- à la désignation d'un remplaçant selon l'alinéa a) ;
- à la majorité du plus âgé des Bénéficiaires Protégés titulaires des droits de la holding concernée, qui peut alors être désigné co-gérant dans les conditions de l'alinéa a) ;
- en cas de révocation du gérant exclusif pour juste motif, selon l'article 14.4.

c) Décisions réservées. Pendant la gérance exclusive, les décisions suivantes requièrent l'accord écrit préalable de la holding du gérant décédé ou empêché, représentée par son Président ou son représentant légal :

- la vente de l'immeuble ou de tout lot ;
- tout nouvel emprunt, toute garantie ou sûreté ;
- la conclusion, la modification ou le renouvellement d'un bail, et toute modification du loyer ;
- toute convention entre la Société et le gérant exclusif, sa holding ou une société qu'il contrôle, notamment avec la société d'exploitation et pour des honoraires de travaux ;
- toute rémunération du gérant.

d) Information. Le gérant exclusif adresse à la holding concernée, chaque trimestre, un point écrit sur la situation de la Société (trésorerie, prêts, travaux, exploitation). Les droits d'information de l'article 15.4 sont maintenus.

e) Aucune impasse. Les délais de l'article 19.1 relatifs au remplacement d'un gérant sont suspendus pendant la gérance exclusive.

M.C. A.B.

ARTICLE 15 — POUVOIRS : TOUTE DÉCISION D'UN COMMUN ACCORD

15.1 — Principe. Entre les Associés, **toute décision de gestion, quel qu'en soit l'objet ou le montant, est prise d'un commun accord** par les deux co-gérants. Cet accord est constaté par écrit ; un courriel suffit.

15.2 — Banque. Les comptes bancaires de la Société fonctionnent sous **double signature** pour tout paiement supérieur à **mille (1 000) euros**, à l'exception des prélèvements correspondant aux charges visées à l'article 15.3 a).

15.3 — Seules exceptions. Chaque co-gérant peut agir seul, à charge d'en informer l'autre sans délai, pour :

a) **payer à leur échéance les charges obligatoires** : échéances des prêts, primes d'assurance, impôts et taxes, charges de copropriété, et factures correspondant à un engagement déjà approuvé d'un commun accord ;
b) **accomplir les actes conservatoires rendus nécessaires par l'urgence** : sinistre, mise en sécurité, mesure imposée par une autorité administrative.

15.4 — Information. Chaque Associé dispose d'un accès permanent en consultation aux comptes bancaires de la Société et peut obtenir copie de tout document social, contrat, devis ou facture.

15.5 — Vis-à-vis des banques, entreprises et fournisseurs. La règle de l'accord commun s'applique entre les Associés, mais la loi interdit de l'opposer à un tiers de bonne foi (article 1849 du Code civil) : si un gérant signe seul un engagement avec une entreprise ou un fournisseur, **la Société reste tenue envers lui**.

En revanche :

- le gérant qui a agi seul en violation du présent article **doit indemniser personnellement** la Société du préjudice causé, et peut être démis de ses fonctions ;
- si un gérant s'oppose par écrit à un acte précis de l'autre, et que le tiers en a été informé avant de signer, cet acte n'engage pas la Société.

ARTICLE 16 — CONVENTIONS AVEC LES ASSOCIÉS

Toute convention entre la Société et un Associé, un gérant, la personne qui contrôle un Associé, ou une société contrôlée par l'un d'eux — notamment **le bail consenti à la société d'exploitation** et **les honoraires de conduite de travaux** — est soumise à l'accord préalable unanime des Associés.

Elle est conclue **à des conditions de marché**. Le loyer de tout bail consenti à une société liée est justifié par l'avis écrit d'un professionnel indépendant et réexaminé tous les trois (3) ans.

ARTICLE 17 — DÉCISIONS COLLECTIVES

17.1 — Unanimité. Toutes les décisions collectives sont prises à l'unanimité des Associés, sauf dans les cas où les présents statuts permettent à un Associé de décider seul : articles 11.3, 12, 14.4 et 19.

17.2 — Forme. Les décisions sont prises en assemblée, par consultation écrite ou par acte signé de tous les Associés (article 1854 du Code civil). Les Associés sont convoqués au moins **quinze (15) jours** à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel avec accusé de réception. L'assemblée peut se tenir par visioconférence.

17.3 — Procès-verbaux. Les décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par les Associés et conservés sur un registre spécial.

17.4 — Comptes et information. Les comptes annuels sont soumis à l'approbation des Associés dans les **six (6) mois** de la clôture, accompagnés d'un rapport écrit sur l'activité de l'exercice. Chaque Associé dispose en outre des droits d'information prévus aux articles 1855 et 1856 du Code civil.

ARTICLE 18 — VALEUR DES PARTS

Dans tous les cas où les présents statuts prévoient une cession ou un rachat de parts, leur valeur est déterminée selon la méthode ci-après, que tout expert désigné en application de l'article 1843-4 du Code civil est tenu d'appliquer.

Valeur de la Société = Actif réévalué − Passif, où :

- **l'actif réévalué** comprend la valeur vénale de l'immeuble, égale à la **moyenne de deux évaluations** établies par deux professionnels indépendants choisis chacun par un Associé — une troisième évaluation, confiée à un expert désigné d'un commun accord ou à défaut par le président du tribunal judiciaire, étant réalisée si les deux premières diffèrent de plus de 15 %, auquel cas la moyenne des trois est retenue —, augmentée de la trésorerie, des créances et de la valeur nette comptable des autres actifs ;
- **le passif** comprend le capital restant dû des prêts et les éventuelles indemnités de remboursement anticipé, **l'ensemble des comptes courants d'associés**, les autres dettes, et la moitié de l'impôt latent sur la plus-value qui résulterait de la cession de l'immeuble à sa valeur vénale.

Valeur d'une part = Valeur de la Société ÷ 100.

Prix dû à l'Associé qui vend = valeur de ses parts + montant exact de son compte courant.

Aucune décote ou prime n'est appliquée, hormis celles expressément prévues aux articles 8.6 et 12. Les frais d'expertise sont partagés par moitié, sauf en cas de défaillance, où ils incombent à l'Associé défaillant.

ARTICLE 19 — SORTIE D'UNE IMPASSE

19.1 — Impasse. Il y a impasse lorsqu'une même décision, proposée à deux reprises à au moins trente (30) jours d'intervalle, n'a pas recueilli l'accord des deux Associés, lorsque les comptes n'ont pas été approuvés dans les sept (7) mois de la clôture, ou lorsqu'un gérant n'a pas pu être remplacé dans les trois (3) mois, ces délais étant suspendus pendant la gérance exclusive prévue à l'article 14.6.

19.2 — Concertation. Monsieur Marc CHENUT et Monsieur Antoine BOCQUET se réunissent dans les quinze (15) jours de la notification de l'impasse et recherchent de bonne foi une solution.

19.3 — Médiation. À défaut d'accord, l'impasse est soumise à un médiateur désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal judiciaire du siège. La médiation ne peut excéder **quarante-cinq (45) jours** ; ses frais sont partagés par moitié.

19.4 — Offre d'achat ou de vente. En cas d'échec de la médiation, chaque Associé peut adresser à l'autre une **offre irrévocable** indiquant un prix par part, qui ne peut être inférieur à la valeur de l'article 18, et accompagnée d'une attestation bancaire de financement. Le destinataire dispose de **trente (30) jours** pour choisir :

- soit **vendre** ses parts et son compte courant à l'auteur de l'offre, au prix proposé ;

- soit **acheter** les parts et le compte courant de l'auteur de l'offre, **au même prix**.

Le silence du destinataire vaut choix de vendre.

19.5 — Réalisation. La cession intervient dans les **quatre-vingt-dix (90) jours**, sous réserve de l'accord de l'établissement prêteur et de la **libération des cautions personnelles** consenties par la personne qui contrôle l'Associé sortant, ou de leur remplacement par des garanties équivalentes acceptées par le créancier.

19.6 — Absence d'offre. Si aucune offre n'est émise dans les **six (6) mois** de l'échec de la médiation, chaque Associé peut exiger la mise en vente de l'immeuble et la dissolution de la Société ; l'autre Associé s'engage à voter en ce sens.

TITRE V — EXERCICE ET RÉSULTAT

ARTICLE 20 — EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Le premier exercice commence à l'immatriculation et se termine le **31 décembre 2027**.

ARTICLE 21 — COMPTES ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

21.1 La comptabilité est tenue **par les gérants**, selon les règles applicables aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Les Associés peuvent à tout moment décider d'un commun accord de la confier à un expert-comptable.

21.2 Le bénéfice est réparti entre les Associés **à proportion de leurs parts**, soit à parts égales.

21.3 Toute distribution est soumise à l'article 8.4.

21.4 Les pertes sont supportées dans les mêmes proportions, sous réserve de l'article 9.2.

TITRE VI — DISSOLUTION, LITIGES, DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 22 — DISSOLUTION ET LIQUIDATION

22.1 La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi, par décision unanime des Associés, ou dans les cas prévus aux articles 11.3, 12 et 19. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas sa dissolution de plein droit (article 1844-5 du Code civil).

22.2 Le liquidateur est désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le président du tribunal judiciaire du siège. Chaque Associé dispose d'un droit de préférence pour acquérir l'immeuble à égalité de prix et de conditions.

22.3 Après paiement des créanciers, les comptes courants sont remboursés **dans l'ordre prévu à l'article 8.3**, puis le capital ; le solde est partagé à parts égales.

M.C. A.B.

ARTICLE 23 — CONTESTATIONS

Toute contestation entre Associés, ou entre un Associé et la Société, est soumise à la concertation et à la médiation prévues aux articles 19.2 et 19.3, puis au tribunal judiciaire du siège social.

ARTICLE 24 — DISPOSITIONS FINALES

24.1 — Actes antérieurs à l'immatriculation. La Société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation. Les actes accomplis pour son compte avant cette date, énumérés en annexe, sont repris de plein droit par la Société du seul fait de son immatriculation. Les Associés donnent mandat aux deux co-gérants, agissant conjointement, pour signer au nom de la Société en formation tout compromis de vente, toute offre de prêt et tout acte nécessaire à l'opération.

24.2 — Bénéficiaires effectifs. Les bénéficiaires effectifs de la Société sont Monsieur Marc CHENUT et Monsieur Antoine BOCQUET, qui procéderont à la déclaration requise.

24.3 — Formalités. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour accomplir les formalités de publicité et d'immatriculation.

24.4 — Divers. La nullité d'une clause n'affecte pas les autres ; les Associés s'engagent à la remplacer par une clause valable d'effet équivalent. Les présents statuts peuvent être complétés par un pacte d'associés ; ils prévalent sur celui-ci à l'égard des tiers.

M.C. A.B.

Fait à **Lyon**, le **1er octobre 2026**, en **quatre (4)** exemplaires originaux.

Pour MC Holding	**Pour AURELLA**
Marc CHENUT, Président	Antoine BOCQUET, Président
[redacted]	[redacted]
_____	_____

Le co-gérant	**Le co-gérant**
Marc CHENUT	Antoine BOCQUET
bon pour acceptation des fonctions	*bon pour acceptation des fonctions*
Bon pour acceptation des fonctions [redacted]	Bon pour acceptation des fonctions [redacted]
_____	_____

ANNEXE — ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Date	Acte	Cocontractant	Engagement
30 septembre 2026	Ouverture d'un compte de dépôt du capital et versement de 1 € (0,50 € par Associé)	CIC Lyonnaise de Banque	Frais de tenue de compte éventuels

M.C. A.B.