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

83 LA MOULINE

SCI au capital de 1 000 euros
Siège social: [redacted]
[redacted]
RCS RODEZ
--

STATUTS CONSTITUTIFS

--

Associés fondateurs :

La société CELAN, Société à responsabilité limitée, au capital de 2 000 euros, dont le siège social est 2, place d'Estienne d'Orves 75009 PARIS, immatriculée sous le n°815318282 au R.C.S. De Paris, représentée par son gérant Monsieur Anthony CAYZAC

Et Madame Angélique CROUZET épouse CAYZAC, née le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] avec Monsieur Anthony CAYZAC à la mairie de BOZOULS (12340) le 1 août 2019 sous le régime de la séparation de biens pure et simple,

Ont convenu de constituer entre eux la société civile régie par les présents statuts et les dispositions légales et réglementaires applicables.

ARTICLE 1 - Forme

Il est constitué entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants et 1845 et suivants du Code civil, leurs textes d'application et les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion, par location ou autrement, de tous immeubles et droits immobiliers, notamment d'un ensemble immobilier situé 83 La Mouline, 12510 Olemps.

Elle peut effectuer toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à condition de préserver le caractère civil de son activité.

ARTICLE 3 - Dénomination

La Société est dénommée « 83 LA MOULINE ». Ses actes et documents destinés aux tiers mentionnent la dénomination, précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » ou « SCI », et le montant de son capital.

ARTICLE 4 - Durée

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

AC

AC

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé au 6, place d'Armes, 12000 Rodez. Il peut être transféré dans le département de l'Aveyron par décision de la gérance et ailleurs par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - Apports

La société CELAN apporte en numéraire 900 € et Madame Angélique CAYZAC apporte en numéraire 100 €, soit un total de 1 000 €.

Les associés déclarent que les apports en numéraire ont été intégralement versés pour le compte de la Société en formation.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à 1 000 €, divisé en 100 parts sociales de 10 € de valeur nominale chacune, entièrement attribuées comme suit :

– La Société CELAN : 90 parts, numérotées de 1 à 90 ;

– Madame Angélique CAYZAC : 10 parts, numérotées de 91 à 100.

Total : 100 parts sociales.

ARTICLE 8 – Variations du capital

Le capital peut être augmenté par émission de parts nouvelles, augmentation de la valeur nominale des parts existantes, apports en numéraire ou en nature, compensation de créances liquides et exigibles, ou incorporation de réserves ou bénéfices.

Il peut être réduit notamment par remboursement, rachat, annulation ou échange des parts. Toute augmentation ou réduction est décidée collectivement dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, sous réserve des règles impératives.

ARTICLE 9 – Comptes courants d'associés

La Société peut recevoir des avances de fonds de ses associés. Leurs conditions, notamment les modalités de rémunération et de remboursement, sont déterminées par accord écrit entre la gérance et chaque intéressé, dans le respect des dispositions applicables.

ARTICLE 10 – Droits attachés aux parts

Les parts ne sont pas représentées par des titres négociables. Leur propriété résulte des présents statuts et des actes régulièrement établis. Chaque part ouvre droit à une fraction proportionnelle des bénéfices et de l'actif net et emporte adhésion aux statuts.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société ; leurs copropriétaires désignent un mandataire unique conformément à la loi. Le nu-propriétaire et l'usufruitier participent tous deux aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour l'affectation des bénéfices, où il appartient à l'usufruitier, sous réserve des aménagements admis par l'article 1844 du Code civil.

AC

AC

ARTICLE 11 - Cession de parts

Les cessions entre associés ainsi que celles au conjoint, aux ascendants ou aux descendants du cédant sont libres. Toute autre cession est subordonnée à l'agrément préalable des associés par décision extraordinaire.

Le projet est notifié à la Société et à chacun des associés dans les formes légales. La gérance provoque une décision collective dans les trente jours de la réception de la notification. Elle notifie sans délai la décision au cédant. La décision de refus n'a pas à être motivée. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois suivant sa notification, faute de quoi l'agrément doit être renouvelé.

En cas de refus, les autres associés peuvent acquérir les parts, à proportion de leurs participations et dans la limite de leurs demandes. À défaut, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés autres que le cédant, ou les racheter pour les annuler, par décision unanime des autres associés. Le prix est déterminé par accord ou, en cas de contestation, conformément à l'article 1843-4 du Code civil ; le cédant conserve la faculté de renoncer à son projet.

À défaut d'offre d'achat dans les six mois de la dernière notification requise du projet, l'agrément est réputé acquis, sauf décision de dissolution anticipée dans les conditions de l'article 1863 du Code civil ; le cédant peut rendre cette dissolution caduque en renonçant à la cession dans le mois de la décision.

Toute cession est constatée et rendue opposable à la Société et aux tiers conformément aux dispositions légales, notamment aux articles 1865 et, lorsque ses conditions sont réunies, 1865-1 du Code civil. Les parties accomplissent les formalités de publicité requises.

ARTICLE 12 - Transmission par décès des parts sociales

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé. Elle continue avec les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint survivant, dans les conditions ci-après.

Le conjoint ainsi que les ascendants et descendants du défunt deviennent associés de plein droit. Les autres héritiers ou légataires sont soumis à l'agrément des associés survivants, statuant aux conditions des décisions extraordinaires, sans prise en compte des parts du défunt. Les ayants droit justifient de leurs qualités dans les trois mois du décès.

La gérance avise les associés survivants dans les huit jours de la remise des justificatifs ; ceux-ci disposent de quinze jours pour manifester leur opposition et, le cas échéant, présenter une offre de rachat. La décision d'agrément est notifiée aux ayants droit dans les six mois du décès, faute de quoi l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les parts sont acquises par les associés survivants proportionnellement à leurs participations et dans la limite de leurs demandes, ou, à défaut d'acquisition totale, rachetées par la Société en vue de leur annulation. Leur valeur est déterminée au jour du décès, d'un commun accord ou, à défaut, selon l'article 1843-4 du Code civil. Le prix est payable comptant lors de la réalisation du rachat, dans le mois suivant sa fixation définitive. Passé ce délai, les sommes impayées portent intérêt au taux de l'intérêt légal jusqu'à leur règlement effectif. Les droits aux bénéfices de l'exercice sont réglés conformément aux dispositions légales et aux droits attachés aux parts.

À défaut de réalisation du rachat ou de la réduction de capital dans l'année suivant le décès, les héritiers ou légataires concernés sont réputés agréés.

AC

AC

ARTICLE 13 - Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés supportent les dettes et engagements sociaux à proportion des parts qu'ils détiennent. À l'égard des tiers, ils répondent indéfiniment des dettes sociales, proportionnellement à leur part dans le capital à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les créanciers ne peuvent agir contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

ARTICLE 14 - Incapacité et retrait d'un associé

Les événements affectant personnellement un associé n'entraînent pas, par eux-mêmes, la dissolution de la Société. Dans les cas prévus par la loi, la Société continue entre les autres associés, avec remboursement de la valeur des parts de l'intéressé ou de ses ayants droit, par rachat ou réduction du capital ; cette valeur est déterminée, en cas de désaccord, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le remboursement est effectué dans les trois mois de la fixation définitive du prix et porte intérêt au taux légal à compter de l'événement ouvrant droit au remboursement.

Les héritiers, représentants et créanciers personnels des associés ne peuvent solliciter l'apposition de scellés sur les biens sociaux, en provoquer le partage ni s'immiscer dans la gestion.

Tout associé peut se retirer en totalité ou en partie avec l'autorisation unanime des autres associés ou pour justes motifs sur autorisation judiciaire. Il reçoit la valeur de ses parts, fixée à défaut d'accord selon l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 – Réunion des parts en une seule main

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. À défaut de régularisation dans l'année, tout intéressé peut demander sa dissolution judiciaire. Si l'associé unique est une personne morale, la dissolution entraîne, dans les conditions légales, transmission universelle du patrimoine sans liquidation. La réunion de l'usufruit de toutes les parts entre les mains d'une même personne n'affecte pas l'existence de la Société.

ARTICLE 16 – Gérance

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision ordinaire. Leurs fonctions sont exercées pour une durée indéterminée, sauf décision contraire de nomination. En cas de cogérance, chacun exerce séparément les pouvoirs de gestion, sous réserve du droit d'opposition de l'autre avant la conclusion d'une opération.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. Dans les rapports internes, il dispose des pouvoirs nécessaires à la gestion, mais doit obtenir une autorisation collective extraordinaire préalable pour : acquérir, vendre, échanger ou apporter un immeuble ; acquérir ou céder une mitoyenneté ; consentir ou accepter une servitude ; souscrire un emprunt ; consentir une hypothèque ou toute autre sûreté sur les actifs sociaux. Ces restrictions internes ne sont pas opposables aux tiers.

Le gérant peut démissionner en avertissant les associés par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance. Il peut être révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Une révocation sans juste motif peut ouvrir droit à indemnisation. En cas de vacance, le plus diligent des associés provoque une décision de nomination dans le mois.

AC

AC

ARTICLE 17 – Premier gérant

Monsieur Anthony CAYZAC est nommé premier gérant pour une durée indéterminée. Il déclare accepter ses fonctions. Il reçoit pouvoir d'accomplir les formalités de constitution et d'immatriculation, ainsi que les démarches et dépôts nécessaires.

ARTICLE 18 – Décisions collectives

Les décisions sont ordinaires ou extraordinaires. Elles peuvent résulter d'une assemblée, d'une consultation écrite ou du consentement unanime des associés exprimé dans un acte. Chaque associé a droit de participer aux décisions et dispose d'une voix par part, sous réserve des règles applicables aux parts démembrées.

ARTICLE 19 – Décisions extraordinaires

Sont extraordinaires les décisions modifiant directement ou indirectement les statuts et celles que les présents statuts soumettent expressément à ce régime, notamment les opérations immobilières soumises à autorisation selon l'article 16. Le quorum est fixé à la moitié des parts émises, présentes ou représentées.

Les décisions extraordinaires sont adoptées par les associés représentant au moins les deux tiers de l'ensemble des parts sociales. Toute décision ayant pour effet d'augmenter les engagements d'un associé exige le consentement exprès de celui-ci ; les autres cas d'unanimité légalement impératifs demeurent applicables.

ARTICLE 20 – Décisions ordinaires

Les décisions ne relevant pas de la compétence extraordinaire sont ordinaires : notamment nomination et révocation des gérants, examen du rapport annuel de gestion, approbation des comptes et affectation des résultats. Elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié de l'ensemble des parts sociales.

Il n'est prévu aucune règle particulière d'unanimité du seul fait que la Société ne comprend que deux associés.

ARTICLE 21 – Consultations et procès-verbaux

La gérance convoque les associés aux assemblées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins quinze jours avant la réunion, avec indication de l'ordre du jour, des projets de résolution et des documents nécessaires. Les autres documents utiles sont accessibles au siège social. L'assemblée se tient au siège ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation ; elle est présidée par le gérant ou, à défaut, par l'associé présent représentant le plus grand nombre de parts et acceptant cette fonction. Elle peut désigner un secrétaire et, lorsqu'elle compte plus de dix associés, un scrutateur.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé ou son conjoint muni d'un pouvoir spécial ; un mandataire ne peut représenter plus de trois associés. Les personnes morales associées sont représentées selon leurs propres règles de représentation.

Tout associé non gérant peut demander par lettre recommandée au gérant de provoquer une délibération sur une question déterminée. Les suites données à cette demande, et, en cas de refus ou de silence, la désignation judiciaire d'un mandataire, sont régies par les textes applicables.

En cas de consultation écrite, les projets de résolution et documents nécessaires sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'au moins quinze

AC

AC

jours à compter de leur réception pour voter. Pour être pris en compte, les votes doivent parvenir à la Société dans le mois de l'envoi de la consultation ; l'absence de réponse vaut absence pour le calcul du quorum et des majorités.

Les décisions font l'objet d'un procès-verbal mentionnant les participants, les parts représentées, les documents soumis, les résolutions et les résultats des votes, ainsi que, pour une assemblée, sa date, son lieu, sa présidence et un résumé des débats. Les procès-verbaux sont établis, signés et conservés conformément aux dispositions légales et réglementaires ; leurs copies ou extraits sont certifiés conformes par un gérant ou, en liquidation, par un liquidateur.

ARTICLE 22 – Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice court de l'immatriculation de la Société au 31 décembre de l'année en cours.

ARTICLE 23 – Comptabilité et information des associés

La gérance tient une comptabilité régulière et établit à chaque clôture les documents comptables nécessaires, notamment l'inventaire de l'actif et du passif, le bilan, le compte de résultat et, le cas échéant, l'annexe, conformément aux règles applicables. La comptabilité est tenue conformément aux règles applicables aux sociétés soumises à l'IS.

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion dans un rapport écrit présentant l'activité, les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues. Les comptes et le rapport sont soumis aux associés dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

La gérance tient une comptabilité régulière conformément aux règles applicables aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

À la clôture de chaque exercice, elle établit les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et, le cas échéant, l'annexe, ainsi qu'un inventaire de l'actif et du passif.

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion aux associés dans un rapport écrit présentant l'activité de la Société, les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Les comptes annuels et le rapport de gestion sont soumis à l'approbation des associés, par décision collective ordinaire, au moins une fois par an, conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 24 – Régime fiscal

Les associés décident, dès la constitution de la Société, d'opter pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts.

La gérance est expressément habilitée à effectuer toutes les formalités nécessaires à l'exercice de cette option auprès de l'administration fiscale.

ARTICLE 25 – Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice est déterminé conformément aux règles comptables applicables, après déduction des charges, amortissements, provisions et de l'impôt sur les sociétés.

Le bénéfice distribuable, constitué du bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté, le cas échéant, du report bénéficiaire, est affecté par décision collective ordinaire des associés.

AC

AC

Les associés peuvent décider de le distribuer, en tout ou partie, de l'affecter à des réserves ou de le reporter à nouveau.

Les bénéfices distribués sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

ARTICLE 26 – Dissolution et liquidation

À l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, les associés nomment un ou plusieurs liquidateurs par décision extraordinaire et fixent leurs pouvoirs et leur rémunération. Les associés conservent leur compétence pour les décisions relatives à la liquidation et pour l'approbation des comptes du liquidateur. Après paiement des dettes sociales et remboursement des apports, le solde de liquidation est réparti entre les associés au prorata de leurs parts, sous réserve des dispositions légales.

ARTICLE 27 – Contestations

Toute contestation relative à la Société, entre associés ou entre la Société et ses associés, pendant sa durée ou sa liquidation, relève des juridictions compétentes selon les règles de droit commun.

ARTICLE 28 – Personnalité morale

La Société acquiert la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 29 – Acquisition immobilière – Formalités

Les associés constatent que Monsieur Anthony CAYZAC a signé, en son nom personnel, un compromis relatif à l'ensemble immobilier situé [redacted] comportant une faculté de substitution au profit de toute personne morale. La Société pourra, après son immatriculation, se substituer à Monsieur Anthony CAYZAC en qualité d'acquéreur, sous réserve des conditions, formes et délais prévus au compromis et de l'accord des parties lorsqu'il est requis.

L'acquisition, ses conditions financières, ses modalités de financement et les pouvoirs nécessaires à sa réalisation seront autorisés par décision collective extraordinaire des associés, conformément aux articles 16 et 19 des présents statuts. La substitution sera constatée selon les modalités requises par le compromis et le notaire chargé de la vente. Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de constitution, de publicité et d'immatriculation de la Société.

Fait à Rodez
l'an deux mille vingt six
et le 9 octobre
En deux exemplaires.

Pour la S.A.R.L. CELAN
Monsieur Anthony CAYZAC,
Associée

[redacted]

Madame Angélique CAYZAC,
Associée

[redacted]

AC

AC