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

STATUTS

Société Civile Immobilière
"de la Cour des Demoiselles"

Siège social : 44 Rue Valentine Régnier - 51700 BASLIEUX SOUS CHÂTILLON
Capital social : 95 820 €
RCS REIMS 484 609 557

Copie

[redacted]

Mis à jour à la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 juin 2025

- Madame Annie, Renée BERTRAND
née le 19 Octobre 1954 à REIMS (Marne)
demeurant à BASLIEUX SOUS CHATILLON (Marne), 34 rue Valentine Régnier
divorcée en première noces de Monsieur LEPAROUX
lié par un Pacte civil de Solidarité à Monsieur Harold VANNIER
enregistré au Tribunal d'Instance de REIMS le 30 mai 2016

- Madame Daphné, Marie-Renée LEPAROUX
née le 4 novembre 1978 à RENNES (Ille et Vilaine)
demeurant 1 a rue des Myosotis - 56230 QUESTEMBERT
épouse de Monsieur Mikaël, Raymond, Daniel, Marie RIVAL
mariés le 13 août 2004 à BERRIC (Morbihan)
sous le régime de la séparation de biens pure et simple
aux termes de leur contrat de mariage reçu le 15 juin 2004
par Maître Stéphanie LE ROUX-YVIQUEL, notaire à QUESTEMBERT (Morbihan)

- Madame Suzie, Olga LEPAROUX
née le 11 juin 1986 à NANTES (Loire Atlantique)
demeurant 10 rue de la Gendarmerie - 51700 CHATILLON SUR MARNE
épouse de Monsieur Joffrey COLLEMICHE
mariés le 10 octobre 2020 à GRAUVES (Marne)
sous le régime de la séparation de biens pure et simple
aux termes de leur contrat de mariage reçu le 1er octobre 2020
par Maître Guillaume DANTENY, notaire à EPERNAY (Marne)

PRESENCE ou REPRESENTATION

Toutes les personnes ci-dessus identifiées sont présentes, à l'exception de Madame RIVAL-LEPAROUX, à ce non présente mais représentée par Madame Claude MILESI, Clerc de notaire, demeurant à [redacted] (Marne), 3, rue de Reuil, épouse de Monsieur Claude LACROIX,

En vertu de la procuration qu'elle lui a donnée suivant acte sous signature privée en date à BERRIC du 29 Juillet 2005, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE

DUREE - PROROGATION

ARTICLE 1 - FORME

La société a la forme d'une Société Civile régie par le titre IX du livre III du Code Civil, modifié par la loi du 4 janvier 1978, le décret du 3 juillet 1978 et ses textes subséquents ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement, ou la mise à disposition des associés pour leur satisfaction personnelle, de tous immeubles et biens immobiliers,

L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires,

Exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société, notamment au moyen de vente, échange ou apport en société,

Et plus généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

"S.C.I. DE LA COUR DES DEMOISELLES"

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est désormais fixé : **44 rue Valentine Régnier - [redacted] CHATILLON** (*AGE du 29 juin 2021*).

Il pourra être transféré en tout autre endroit en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de REIMS.

ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION

Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés suivants effectuent les apports à la Société, savoir :

- A la constitution :

Madame Annie BERTRAND apporte à la Société la somme de
MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT EUROS en numéraires, ci..... 1 980,(

Madame Daphné RIVAL-LEPAROUX apporte à la Société la somme
de DIX EUROS en numéraires, ci..... 10,(

Mademoiselle Suzie LEPAROUX apporte à la Société la somme
de DIX EUROS en numéraires, ci..... 10,(

TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE : DEUX MILLE
EUROS, ci..... 2 000,(

- Par assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2009,
Madame Annie BERTRAND apporte une somme en numéraire de 53 000 €,
portant celui-ci à..... 55 000,(

Les apports en numéraire seront libérés et versés au compte bancaire ou postal ouvert au nom de la société de la façon et dans les délais indiqués à l'Article 8 ci-après.

Ces apports sont rémunérés par des parts sociales dans les conditions ci-après indiquées.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social, initialement de 2 000 €, a été fixé à cinquante-cinq mille euros (55 000 €) suite à l'augmentation de capital décidée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 décembre 2009.

Désormais, le capital social est fixé à quatre vingt quinze mille huit cent vingt euros (95 820 €) suite à l'augmentation de capital (AGE du 16 juin 2025).

Il est divisé en neuf mille cinq cent quatre-vingt-deux (9 582) PARTS d'une valeur nominale de DIX EUROS (10 €), portant les numéros 1 à 9 582, qui sont attribuées aux associées en proportion de leurs apports nets et suite aux différents mouvements de parts sociales, à savoir :

- **Madame Annie BERTRAND:**
  - *l'usufruit de 196 parts numérotées de 1 à 196, représentatives d'apport de numéraire.*
  - la pleine propriété de 2 parts numérotées de 197 à 198, représentatives d'apport de numéraire.
  - la pleine propriété de 5 300 parts numérotées de 201 à 5 500, représentatives d'apport de numéraire (AGE du 15 décembre 2009).
  - la pleine propriété de 4 082 parts numérotées de 5 501 à 9 582, représentatives d'apports de numéraire (AGE du 16 juin 2025).

- **Madame Daphné RIVAL née LEPAROUX**:
  - la nue-propriété de 98 parts numérotées de 1 à 98, représentatives d'apport de numéraire (reçues de Madame Annie BERTRAND par donation du 18 octobre 2005).
  - la pleine propriété de 1 part numérotée 199, représentative d'apport de numéraire.

- **Madame Suzie COLLEMICHE née LEPAROUX**:
  - la nue-propriété de 98 parts numérotées de 99 à 196, représentatives d'apport de numéraire (reçues de Madame Annie BERTRAND par donation du 18 octobre 2005).
  - la pleine propriété de 1 part numérotée 200, représentative d'apport de numéraire.

CHAPITRE 1 - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS

1) - Souscription :

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

2) - Libération des parts sociales

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire seront libérées à concurrence du quart au moins de leur montant, au plus tard dans le délai de deux mois de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés. Le solde, le cas échéant sera appelé au fur et à mesure des besoins de la société sur décision de la gérance.

Tout versement appelé par la société et reçu tardivement rend exigible; à l'encontre de l'associé, un intérêt décompté au taux légal en vigueur.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

CHAPITRE 2 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

1/ - Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.

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

- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.

- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V et d'y voter.

2/ - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

3/ - Droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

4/ - Comptes courants d'associés

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

5/ - Délivrance de documents

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

6/ - Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

7/ - Droit de se retirer de la société

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

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

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, 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. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

Le prix est payable comptant, sauf accord différent.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

1) - Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

2) - Obligation de respecter les statuts

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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs 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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

CHAPITRE 3 - CESSION DES PARTS ENTRE VIFS

ARTICLE 13 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ainsi qu'entre ascendants et descendants, doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité simple.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession est agréé, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, 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 anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

CHAPITRE 4 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES, PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE

ARTICLE 15 - TRANSMISSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe, aux autres héritiers qui ont en outre auraient déjà la qualité d'associé et aux légataires qui auraient en outre soit déjà la qualité d'associé soit celle d'héritier en ligne directe.

ARTICLE 16 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité simple, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

TITRE IV

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - GERANCE

I - Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés. Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts.

Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.

- Est nommé en qualité de Premier GERANT de la Société :

Madame Annie BERTRAND

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

- Chaque gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

II - Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III - Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision à la majorité des trois/quarts des autres associés.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

IV - Vacance

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

V - Publicité

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

VI - Pouvoirs du Gérant

1 - Pouvoirs externes :

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

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

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2 - Pouvoirs internes:

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

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

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- le changement de régime fiscal,
- tous emprunts,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes acquisitions de matériel supérieur à MILLE CINQ CENTS EUROS (1.500 €).
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

Par exception à ce qui vient d'être dit ci-dessus, l'acquisition immobilière et le ou les emprunts destiné à son financement, expressément prévus à l'article 24 ci-après, pourront être réalisés par le ou les Gérants sans autorisation des Associés.

3 - Signature sociale:

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : "Pour la S.C.I. DE LA COUR DES DEMOISELLES", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant" ou "l'un des gérants".

VII - Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

VIII - Responsabilité

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

TITRE V

DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 18 - FORME DES DECISIONS

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée, soit enfin par voie de consultation écrite au choix de l'organe de la Société ayant provoqué la décision.

Toutefois les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux ne peuvent être prises qu'en assemblée.

ARTICLE 19 - NATURE - QUORUM - MAJORITE - MODALITES

I - Nature

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

a) - Décisions Extraordinaires

Sont de nature "extraordinaire" les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée infra paragraphe II-b).

Le droit de vote afférent aux parts grevées d'un usufruit est exercé par l'usufruitier pour les seules décisions concernant l'affectation des résultats, par le ou les nus-propriétaires pour les autres décisions.

b) - Décisions Ordinaires

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

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

II - QUORUM ET MAJORITE

a) - Décisions extraordinaires

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

Toutefois le changement de la Nationalité de la Société, la cession de la totalité de ses actifs, et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les membres de la Société.

b) - Décisions Ordinaires

Les décisions de nature ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés

représentant plus de la moitié du capital social.

c) - Absence de Quorum

Si lors de la première convocation ou consultation, le quorum ci-dessus prévu n'est pas atteint, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois sur le même ordre du jour, et les décisions sont valablement prises, savoir :

- pour les décisions extraordinaires à la majorite des trois quarts des associés présents ou représentés, représentant au moins la moitié du capital social.
- pour les décisions ordinaires à la majorite simple des associés présents ou représentés, représentant au moins la moitié du capital social.

d) - Société formée de deux associés

Si la société vient à ne comprendre que deux associés toutes décisions ordinaires ou extraordinaires sont prises à l'unanimité.

III - MODALITES

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

TITRE VI

ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de l'immatriculation au 31 Décembre 2005.

ARTICLE 21 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

La gérance doit tenir une comptabilité conforme aux usages en vigueur.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges.

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils

fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

Démembrement de la propriété des parts sociales
En cas de démembrement de la propriété des parts sociales de la société, par dérogation aux dispositions de l'article 78 de la loi n°98-946 du 2 juillet 1998 modifiant l'article 8 du Code général des impôts, l'usufruitier sera attributaire des résultats attachés aux dites parts, quelle que soit l'origine de ces résultats (résultats courants de l'exploitation ou résultats exceptionnels) et quelle que soit leur nature (bénéfices ou pertes).

TITRE VII

MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL

ARTICLE 22 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 19 ci-dessus.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

TITRE VIII

LIQUIDATION

ARTICLE 23 - LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraine sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

TITRE IX

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - ACTES ACCOMPLI POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès à :

Madame Annie BERTRAND, Associée sus-nommée qui accepte,

De réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la Société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la Société, matériel de bureau, mobilier et autres ; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la Société.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire.

En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs et notamment :.

- Acquérir une propriété sise à BASLIEUX SOUS CHATILLON (MARNE), Cour des Dames, comprenant :

Une maison d'habitation élevée sur cave, d'un rez-de-chaussée composé d'une salle à manger, un séjour, une cuisine, une petite pièce, une salle de bains et water-closets.

Un premier étage de trois chambres, salle de bains ;

Grenier au-dessus ;

Cour,

Dans cette cour, appentis, un bâtiment à usage de cellier, grenier au-dessus couvert en tuiles mécaniques et un bâtiment couvert en tuiles mécaniques

Passage couvert conduisant à la rue avec grenier au-dessus ;

Vers Est et Sud, jardin et clos verger.

L'ensemble cadastré section AH n°s 93 pour six ares cinquante centiares (sol), et 185 pour cinquante cinq centiares.

Moyennant le prix principal de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61.000 €), payable comptant.

- En vue de financer l'acquisition dont il est question ci-dessus, emprunter auprès d'un ou plusieurs Etablissements Financier, une somme maximale de SOIXANTE SIX MILLE HUIT CENT DIX EUROS (66.810 €), pour une durée, moyennant des intérêts et aux conditions que la gérance avisera.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la Société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans un délai expirant le 1er Mars 2006, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente Société.

Conformément à l'article 6, alinéa 4, du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, tous les actes et engagements souscrits pour le compte de la Société, autres que ceux énumérés ci-dessus, devront après immatriculation de la Société être soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la Société desdits actes et engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérante désignée 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 journal d'annonces légales.

ARTICLE 25 - OPTION POUR LE REGIME FISCAL DES SOCIETES DE CAPITAUX

Les associés, Madame Annie BERTRAND, Madame Daphné RIVAL-LEPAROUX, et Mademoiselle Suzie LEPAROUX, déclarent vouloir soumettre la société en cours de formation dénommée "S.C.I. DE LA COUR DES DEMOISELLES" à l'impôt sur les sociétés à compter de la date de sa création, le tout conformément aux dispositions des articles 206-3 et 239 du Code Général des Impôts et en outre et à ce titre, opter pour le régime du réel simplifié.

ARTICLE 26 - ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES PRIS CONFORMEMENT AUX DISPOSITIFS DE L'ARTICLE 787 B DU CCI

Madame Annie BERTRAND, Madame Daphné RIVAL-LEPAROUX, et Mademoiselle Suzie LEPAROUX, détiennent ensemble la totalité des 200 titres composant le capital social de la société dénommée "S.C.I. DE LA COUR DES DEMOISELLES" au capital de 2.000 euros, dont le siège social est à BASLIEUX SOUS CHATILLON (Marne), Cour des Dames,

Les associés sus visés, déclarent sous leur seule responsabilité, pouvoir et vouloir bénéficier des dispositions de l'article 787 B du Code Général des Impôts, et en conséquence souscrivent l'engagement qui suit :

1°) Engagement de conservation

Madame Annie BERTRAND, Madame Daphné RIVAL-LEPAROUX, et Mademoiselle Suzie LEPAROUX, prennent l'engagement, tant pour elles mêmes que pour leurs ayants cause à titre gratuit, à compter de la date d'enregistrement du présent acte, de conserver pendant un délai minimum de deux ans devant être en cours au jour du décès les titres ci-après définis

Madame Annie BERTRAND : CENT QUATRE VINGT DIX HUIT PARTS numérotées de 1 à 198,

Madame Daphné RIVAL-LEPAROUX : UNE PART numérotée 199,

Et Mademoiselle Suzie LEPAROUX : UNE PART numérotée 199.

2°) Engagement des héritiers ou légataires

Il est rappelé au cens de la législation précitée que :

a) Chacun des héritiers ou légataires devra, pour bénéficier des dispositions de la loi, prendre l'engagement, lors de la déclaration de succession de l'un des signataires des présentes pour lui et ses ayants cause à titre gratuit, de conserver les titres ci-dessus mentionnés transmis par le défunt, pendant une durée de six année§ à compter de la date d'expiration du premier délai de deux ans prévu à l'article 1 ci-dessus.

b) La déclaration de succession devra être accompagnée d'une attestation de la société dont les titres ont été transmis certifiant qu'ont été remplies jusqu'au jour du décès les conditions relatives à l'engagement de conservation souscrit.

c) Du décès jusqu'à l'expiration de l'engagement collectif de conservation pris avec le défunt, la société doit adresser dans les trois mois suivant le 31 décembre de chaque année, une attestation certifiant que les conditions de l'engagement sont remplies au 31 décembre de chaque année.

d) Une fonction de dirigeant devra être exercée pendant les cinq années suivant le décès par l'un des héritiers ou légataires ou par l'un des associés qui avait souscrit l'engagement de conservation des titres avec le défunt.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

Fait à BASLIEUX SOUS CHÂTILLON