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

[redacted]

2abc2M
Société Civile Immobilière

Au capital de 100 euros
Siège social : 23 Route de la Touche
91530 SAINT MAURICE MONTCOURONNE

STATUTS

SOMMAIRE

ARTICLE	1	FORME	5
ARTICLE	2	OBJET SOCIAL	5
ARTICLE	2	DENOMINATION SOCIALE	5
ARTICLE	4	DUREE	5
ARTICLE	5	SIEGE SOCIAL	6
ARTICLE	6	APPORTS	6
ARTICLE	7	CAPITAL SOCIAL	7
ARTICLE	8	LIBERATION DU CAPITAL EN NUMERAIRE	7
ARTICLE	9	AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL	7
ARTICLE	10	REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE	8
ARTICLE	11	AVANCES D'ASSOCIES – COMPTES COURANTS	9
ARTICLE	12	PARTS SOCIALES	9
ARTICLE	13	CESSION DES PARTS SOCIALES – AGREMENT – PREEMPTION	11
ARTICLE	14	TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES	13
ARTICLE	15	INCAPACITE – ABSENCE – FAILLITE – RETRAIT – EXCLUSION D'UN ASSOCIE	16
ARTICLE	16	RESPONSABILITE DES ASSOCIES	17
ARTICLE	17	REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN	17
ARTICLE	18	NOMINATION, DEMISSION ET REVOCATION DE LA GERANCE	17
ARTICLE	19	POUVOIRS * OBLIGATIONS * RESPONSABILITE DE LA GERANCE	18
ARTICLE	20	DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES	19
ARTICLE	21	DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES	20
ARTICLE	22	ASSSEMBLEES GENERALES – MODALITES DE CONSULTATION	20
ARTICLE	23	CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE	21
ARTICLE	24	ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE	21
ARTICLE	25	ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	22
ARTICLE	26	EXERCICE SOCIAL	22
ARTICLE	27	COMPTES SOCIAUX	22
ARTICLE	28	COMMISSAIRES AUX COMPTES	22
ARTICLE	29	CONVENTIONS REGLEMENTEES	22
ARTICLE	30	OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES	23
ARTICLE	31	AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES	23
ARTICLE	32	TRANSFORMATION DE LA SOCIETE	23
ARTICLE	33	DISSOLUTION DE LA SOCIETE	23
ARTICLE	34	LIQUIDATION DE LA SOCIETE - PARTAGE	24
ARTICLE	35	REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS	24
ARTICLE	36	MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES	25
ARTICLE	37	REGIME FISCAL DE LA SOCIETE	25
ARTICLE	38	INFORMATION CONCERNANT L'IFI	26
ARTICLE	39	DECLARATIONS DES RESULTATS	27
ARTICLE	40	NOMINATION DES PREMIERS GERANTS	27
ARTICLE	41	JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE	27
ARTICLE	42	ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION	27
ARTICLE	43	CONTESTATIONS	28
ARTICLE	44	AFFIRMATION DE SINCERITE	28
ARTICLE	45	ELECTION DE DOMICILE	28
ARTICLE	46	PUBLICITE - POUVOIRS	28
ARTICLE	47	FRAIS	28

[redacted]

2abc2M
Société Civile Immobilière

Au capital de 100 euros
Siège social : [redacted]

STATUTS

Les soussignés :

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle
Née le
Demeu
De nationalité
Résidence fisc

Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc
Né le
Deme
De nationalité
Résidence fisc

Madame BERTHELOT Clémence Hélène
Née le
Demeurant à
De nationalité
Résidence fisc

Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno,
Né le
Deme
De nationalité
Résidence fisc

Madame BERTHELOT Margaux Coraline
Née le
Demeurant à
De nationalité
Résidence fiscale

Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime,
Née le
Demeurant à
De nationalit
Résidence fis

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution ainsi que celles qui le seront en cours de vie sociale.

PREAMBULE

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.

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.

Les fondateurs précisent que la raison d'être de la société est de favoriser des actions en commun basées sur la réalisation de l'objet social en se dotant des moyens nécessaires à leur accomplissement. Il s'agit d'assurer la pérennité de celle-ci à travers ces actions, ainsi qu'un rôle social pour ses tiers intervenants et socio-patrimonial pour ses membres.

Ils n'entendent pas préciser le détail de ces actions et leurs moyens, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique et environnementale.

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

. D'assurer la cohésion du patrimoine, des associés et de prévenir les inconvénients d'une indivision, en particulier l'action en partage et la règle de l'unanimité,
. De garder le contrôle de la société et celui des actifs qu'elle détient,
. De maîtriser l'entrée de nouveaux associés, et de prévenir des inconvénients d'une indivision,
. D'organiser la transmission au sein de la famille des associés et de renforcer la protection du conjoint survivant,
. D'optimiser la gestion, le développement et la mise en valeur de son patrimoine par :

- L'acquisition, la propriété, l'échange, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, mobiliers, placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées,
- Et notamment l'acquisition d'un nouveau bien immobilier situé au 23 Route de la Touche 91530 SAINT MAURICE MONTCOURONNE.

DESIGNATION DU BIEN

Sur la Commune de SAINT MAURICE MONTCOURONNE (Essonne), Dans un immeuble en copropriété sis 23 rue de la Touche,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section E sous le numéro 735 lieudit « 23 route de la Touche pour une contenance de dix-huit ares quatre-vingt-seize centiares (18 a 96 ca).

Et droit de communauté avec les propriétés situées sur la Commune de SAINT MAURICE MONTCOURONNE (Essonne} cadastrées section E sous les numéros 736 et 737, à l'accès situé sur la Commune de SAINT MAURICE MONTCOURONNE (Essonne) cadastré section E numéro 738 lieudit « 23 route de la Touche » pour une contenance de quatre-vingt centiares (80 ca}.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

LOT NUMERO UN 0) :

La totalité du bâtiment A.

Une maison à usage d'habitation individuelle sur trois niveaux, comprenant :

- *au rez-de-chaussée composé de : séjour, cuisine, dégagement, rangement, buanderie,*
- *au premier étage comprenant ; quatre chambres, palier,*
- *et au deuxième étage : le droit d'aménager le grenier dans la SHON existante. Le droit à la jouissance exclusive d'un terrain d'agrément autour de la maison*

[redacted]

à hauteur d'une surface totale de 1.093 m2, en ce compris le sol bâti.
Et les cinq cent quarante-deux millièmes du sol et des parties communes générales (542/1.000émes)
Tel qu'il est désigné et décrit dans l'État Descriptif de Division de l'immeuble. Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et es droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.
indication de la superficie :
Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loin°
96-1107 du 18 décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante
Lot n° 1 : 154,51 m2.
Le mesurage a été effectué par Monsieur BLONDEAU Géomètre Expert à DOURDAN (Essonne) 1 rue de la Gaudrée, ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui, le 18 mai 2004 demeuré annexé au présent acte.

En annexe, l'ensemble de l'acte de propriété (230 pages).

- Ainsi que la réalisation de toutes opérations immobilières et financières, l'emploi de fonds de valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes entreprises,

. Et généralement, toutes opérations quelconques, notamment financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à son objet, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Conformément aux dispositions BOI-RFPI-CHAMP-30-20 numéro 170, résidence principale, la quote-part des charges afférentes au logement ne seront pas admises déduction au titre de la déclaration 2072-S-K.
Néanmoins les autres parcelles seront louées.

- L'emprunt, auprès de ses associés ou d'établissements financiers, nécessaire à la réalisation de l'objet,

. Ainsi que la réalisation de toutes opérations immobilières et financières, l'emploi de fonds de valeurs, la prise de participations directes ou indirectes dans toutes entreprises,
. Et généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de : « **2abc2M** »

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots « Société civile » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – DUREE

La durée de la société est fixée à **35 années** à compter de son immatriculation au Registre de Commerce et des Sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en deux mille cinquante-huit, sauf en cas de prolongation anticipée.

La société pourra être prorogée en une ou plusieurs fois, par une décision prise par les associés en assemblée générale extraordinaire tel que prévu à l'article 25.

La société pourra être dissoute par anticipation, par une décision prise également à la majorité prévue à l'article 25 précité.

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.

ARTICLE 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la société est fixé au :

23 Route de la Touche
91530 SAINT MAURICE MONTCOURRONE

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département et des départements limitrophes par simple décision de la gérance, qui dans ce cas est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 – APPORTS

6.1 - Apports en numéraire

Les associés font à la société les apports en numéraires suivants :

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle
Apporte la somme de quarante-huit euros, ci 48 euros

Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc
Apporte la somme de quarante-huit euros, ci 48 euros

Madame BERTHELOT Clémence Hélène
Apporte la somme de un euro, ci 1 euro

Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno
Apporte la somme de un euro, ci 1 euro

Madame BERTHELOT Margaux Coraline
Apporte la somme de un euro, ci 1 euro

Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime,
Apporte la somme de un euro, ci 1 euro

Le montant total des apports en numéraire **100 euros**

Cette somme de 100 euros, correspondant aux 100 parts émises, sera libérée dans les conditions prévues aux présents statuts sur demande faite par la gérance tel qu'indiqué ci-après :
Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport dans les 30 jours de la demande qui leur sera faite par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle sera versée à un compte ouvert au nom de la société TURCIES SCI.

6.2 - Origine des apports

Chaque associé déclare, chacun pour ce qui le concerne, que ses apports ont le caractère de fonds propres, SBE agence de Guyancourt.

6.3 – Apports en nature

Aucun apport en nature n'a été effectué à la société.

[redacted]

ARTICLE 7 – LE CAPITAL SOCIAL

Montant et répartition du capital social

Le capital social est fixé à la somme de **100 euros** divisé en **100 parts sociales** de même catégorie **d'UN (1) euro** de valeur nominale chacune, entièrement souscrites mais libérées ultérieurement.

Elles sont numérotées de 1 à 100 et attribuées aux associées en représentation de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle
Apporte la somme de quarante-huit euros, ci
Numérotées de 1 à 48..... 48 parts

Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc
Apporte la somme de quarante-huit euros, ci
Numérotées de 49 à 96..... 48 parts

Madame BERTHELOT Clémence Hélène
Apporte la somme de un euro, ci
Numérotées N° 97 ..... 1 part

Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno
Apporte la somme de un euro, ci
Numérotées N°98..... 1 part

Madame BERTHELOT Margaux Coraline
Apporte la somme de un euro, ci
Numérotées N°99..... 1 part

Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime,
Apporte la somme de un euro, ci
Numérotées N°100..... 1 part

Soit au total **100 parts**

ARTICLE 8 – LIBERATION DU CAPITAL

8.1 - Apports en numéraire

Les associés font à la société les apports en numéraires suivants :

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle
48 euros

Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc
48 euros

Madame BERTHELOT Clémence Hélène
1 euro

Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno
1 euro

Madame BERTHELOT Margaux Coraline
1 euro

Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime,
1 euro

Le montant total des apports en numéraire **100 euros**
Laquelle somme de 100 euros, représentant les apports des associés est intégralement libérée.

[redacted]

8.2 – 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.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

9-1 – Augmentation du capital

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Compte tenu de l'augmentation de l'engagement des associés qu'elle provoque, l'augmentation par élévation du nominal ne peut être décidée qu'à l'unanimité des associés.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation du capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 13 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 15 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Pacte de préférence en présence de parts démembrées

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 ainsi que toutes les conditions projetées.

A 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 éventuel.

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 ou plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir 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 exploit d'huissier, 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 évoqué ci-dessus, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

9.2 – Réduction du capital

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 10 – REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIEN DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumise à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 13 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé [redacted] de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 11 – AVANCES D'ASSOCIES - COMPTES COURANTS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. Sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 12 – PARTS SOCIALES

12-1 Représentation des parts sociales

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

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Il sera tenu au siège de la société un registre des associés sur lequel seront inscrites les adhésions des associés avec indication du capital souscrit.

12-2 Droits et obligations attachés aux parts sociales

12.2.1 Droit aux bénéfices – obligation aux pertes – responsabilités des associés

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société, au boni de liquidation et dans tout l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes. Chaque part impose l'obligation de contribuer aux pertes proportionnellement au nombre de parts existantes, dans la limite de la quote-part libérée.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cession des paiements et à concurrence de leurs apports libérés.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

12-2.2 Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres, documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 03 juillet 1978 précité. Les associés peuvent obtenir, à leurs frais, une copie des documents.

Chaque associé peut poser une fois par an toutes questions écrites concernant la gestion sociale de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code Civil. Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

12-2.3 Transmission des droits et obligations des associés

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

12.2.4 Démembrement de la propriété des parts

Lorsque des parts font l'objet d'un démembrement -usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article 1844 du code civil, il est stipulé que le droit de vote appartient à l'usufruitier, pour les décisions, sauf pour celles provoquant l'augmentation des engagements du nu-propriétaire pour lesquelles son accord sera requis. Contrairement aux dispositions des articles 605 et 606 du code civil, toutes les réparations se rapportant aux immeubles appartenant à la société seront supportées par l'usufruitier et le plein propriétaire.
Il est rappelé :
- 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 dessin de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.
- Que le nu-propriétaire devra être convoqué à toutes les assemblées.
- Que le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le même droit à l'information.
Les droits dans les bénéfices et réserves distribués sont déterminés à l'article 31 ci-après.

12.2.5 Personnes protégées – Mineur – Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.
Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont pas tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominal de leurs droits sociaux.
En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenus par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales qui sont la 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.

12.2.6 Jouissance du patrimoine immobilier

Les propriétaires de parts en pleine propriété ou en usufruit peuvent utiliser et jouir à leur convenance des immeubles de la société qui ne sont pas mis en location. L'occupant usufruitier supportera toutes charges et taxes liées à l'utilisation de l'immeuble, y compris les impôts fonciers et dépenses visées à l'art.606 du code civil sauf s'il verse un loyer pour cette utilisation.

[redacted]

12.3 - Inaliénabilité des parts

Les associés peuvent décider que les parts sociales émises à la création de la société ou à l'occasion d'une augmentation de capital réalisée par l'émission de parts sociales nouvelles, seront inaliénables pendant une durée limitée à compter de l'immatriculation de la société ou de la date à laquelle l'augmentation de capital a été mentionnée au greffe du tribunal de commerce.

L'interdiction temporaire de céder les parts prévues ci-dessus vise les seules cessions de part au profit de tiers.

L'inaliénabilité temporaire des parts fait l'objet d'une mention sur les comptes d'associés ouverts par la société.

Par exception à l'inaliénabilité temporaire des parts, le président devra lever l'interdiction de céder, en cas d'exclusion d'un associé ou de cession des parts d'une société dont le contrôle est modifié.

12.4 Indivisibilité des parts

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

ARTICLE 13 – CESSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT - PREEMPTION

13.1 Conditions de forme

Toute cession des parts sociales doit être constatée par acte notarié ou sous seing privé. Celui-ci précisera l'identité du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix et la date de cession.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un deux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code Civil.

Les cessions sont opposables à la société par la voie d'une signification par acte extrajudiciaire ou d'une acceptation par la gérance dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du code civil. Cette formalité peut toutefois être remplacée par le transfert sur les registres de la société conformément à l'article 1865 du code civil.

Les cessions ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et publication au Registre du Commerce et des Sociétés.

13.2 Les parts sociales détenues par les associés fondateurs sont librement cessibles au profit des ascendants du cédant.

13.3 Agrément des cessions

Toute cession de parts sociales non visée au point 13.2 ci-dessus est soumise à agrément, et ce même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ayants droit du cédant.

13-3.1 Agrément par la gérance

La décision d'agrément appartient au gérant statuaire associé ou, en cas de pluralité des gérants statutaires associés, à celui disposant du plus grand nombre de parts. Lorsque les gérants statuaires disposent du même nombre de parts en plein propriété, la décision sera prise par le gérant le plus âgé. En cas de désaccord, la décision sera prise lors d'une assemblée générale extraordinaire à la majorité des associés représentant les 2/3 des droits de vote. Pour le décompte de cette majorité seront retenues les parts détenues en pleine propriété ainsi qu'en usufruit.

Le projet de cession, accompagné de la demande d'agrément, est notifié à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant :

- **S'il s'agit d'une personne physique** : Les : nom, prénoms, date et lieu de naissance, domicile, situation familiale du cessionnaire et les informations figurant sur l'extrait Kbis de toutes personnes morales dans lesquelles il exerce des fonctions de direction ou un mandat social,

[redacted]

- **S'il s'agit d'une personne morale** : la dénomination sociale, la forme, le montant du capital, le siège et le RCS du cessionnaire,

- Ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix offert et les conditions de la cession.

La gérance notifie au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément dans les **45 jours** qui suivent la réception de la notification du projet de cession.

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

Dans le cas où la gérance décide de refuser cet agrément, elle doit, dans les **20 jours** qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés de ce projet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, afin de leur permettre d'exercer leur droit de préemption.

Lorsque l'agrément est refusé, chaque associé dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détient dans le capital de la société.
En présence de parts démembrées, l'usufruitier et le nu-propriétaire pourront exercer leurs droits de préemption au prorata de leurs droits respectifs. L'initiative de la démarche appartenant à l'usufruitier. En cas de refus du nu-propriétaire de participer à l'opération, l'usufruitier est autorisé à acquérir lesdites parts en pleine propriété.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La proposition de rachat des associés est adressée à la société dans le délai fixé par la gérance. La répartition est effectuée comme il est indiqué ci-dessus.

Si le nombre de parts demandé est inférieur au nombre de parts offert, le gérant peut faire acquérir les parts par toute personne de son choix. Il peut aussi proposer aux associés de faire racheter par la société tout ou partie de ces parts.
Les parts sont alors annulées et le capital social est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant les offres de rachat retenues, le nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

Le cédant peut renoncer à la cession ou l'accepter et en contester le prix. Le prix recommandé est alors déterminé par l'expert-comptable de la société qui fera une évaluation desdites parts au vu des derniers comptes annuels disponibles. Lorsque la date de clôture de ce bilan est antérieure de plus de 6 mois au projet de cession, une situation intermédiaire sera établie pour la circonstance.

En cas de désaccord, le prix sera fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit cédant de conserver ses parts.

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

En cas de renonciation d'un candidat acquéreur, la gérance peut librement lui substituer un ou plusieurs acquéreurs en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans **un délai de trois mois** à compter de sa dernière notification, l'agrément de l'acquéreur à ladite cession est réputé acquis, à moins que les associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société.

Le prix de rachat des parts sociales est payable comptant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété des parts.

Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, et plus généralement, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

Chaque associé dispose alors d'une faculté de rachat à proposition du nombre de parts qu'il détient.

13.3.2 Agrément par la collectivité des associés

Lorsque la société n'est pas représentée par l'un des gérants statutaires nommés à la création de la société, en raison de leur démission ou de leur décès, les parts sociales ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec **l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés représentant au moins les deux tiers 2/3 du capital et des droits de votes**.
A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant :

- **S'il s'agit d'une personne physique** : les nom, prénoms, date et lieu de naissance, domicile, situation familiale du cessionnaire pressenti et les informations figurant sur l'extrait Kbis de toutes personnes morales dans lesquelles il exerce des fonctions de direction ou un mandat social,

- **S'il s'agit d'une personne morale** : la dénomination sociale, la forme, le montant du capital, le siège et le RCS du cessionnaire,
  ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, le prix offert et les conditions de la cession.

Dans les **15 jours** de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.
La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est **régularisée dans le mois de la notification de l'agrément**. A défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts en fonction du droit de préemption dont il bénéficie. En cas de demande émanant d'un propriétaire d'actions démembrées, les dispositions exposées au point 13.3.1 ci-avant sont applicables.

En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Lorsque les parts sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les céder **dans un délai de six mois ou de les annuler**.
Le prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions à l'article 13.3.1 ci-dessus. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai **de six mois** à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

13.4 Nantissement de parts

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing signé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à la publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des associés leur consentement au projet de nantissement, dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement, sauf décision contraire prise à la majorité des droits de vote. Si un associé n'exerce pas cette faculté, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

ARTICLE 14 – TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

14.1 -La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les seuls associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci, s'ils ne sont déjà associés, soient agréés dans les conditions définis à l'article 13.

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés fondateurs mais continue entre les seuls associés survivants.

Les associés fondateurs majoritaires à la création de la société, soit monsieur Berthelot Bruno René Jean-Luc et madame Dewaele Berthelot Anne Danièle, ayant participé au financement de la société et des biens acquis par celle-ci, et, ayant chacun des chances de survie identiques lors de leurs engagements, le premier mourant des associés fondateurs sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété des parts reçues, lesquelles seront censées avoir toujours appartenues à l'associé fondateur survivant qui devient seul propriétaire des parts du prémourant au décès de ce dernier.

14.1.2 - Décès des deux associés fondateurs

Lors de la survenance du décès du deuxième associé fondateur, la Société ne sera pas dissoute mais continuera de plein droit entre les héritiers des associés fondateurs décédés, si telle est la volonté desdits héritiers.

14.2 Décès d'un associé n'ayant pas la qualité d'associé fondateur

14.2.1 En cas de décès d'un associé non fondateur, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions définies à l'article 13.

14.2.2 A défaut d'agrément, les héritiers ou légataires du défunt qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur testateur, conformément à l'article 1870-1 du Code civil. Cette valeur doit leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation dans les conditions prévues à l'article 13 précipité.

14.2.3 Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans **les trois mois** du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé fondateur décédé, qui sous réserve des dispositions énoncées au point 14.1.1 ci-dessus, sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les **huit jours** qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les **quinze jours** qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions, de majorité et quorum, requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de **six mois**, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

14.2.4 Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 13.3.1 du code civil.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné : soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les trois mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours revenant aux parts cédées.

La réalisation des rachats, après la détermination définitive du prix du rachat, est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

14.2.5 A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

14.6 – Réserve du droit de retour en cas de donation de parts

Les parties conviennent que si les parts sont cédées à titre gratuit par une donation, un droit de retour conforme aux dispositions de l'article 951 du Code civil s'appliquera dans les conditions ci-après définies :

L'associé donateur se réserve l'exercice, à titre facultatif, du droit de retour ou les biens présentement donnés, conformément à l'article 951 du Code civil, les cas où, de son vivant :

Le donataire et tous ses descendants, quelle que soit l'origine de la filiation, viendraient à décéder avant lui,

Les descendants du donataire viendraient, de son vivant, à renoncer à la succession du donataire prédécédé.

L'associé donateur devra faire connaître sa volonté d'exercer ce droit par courrier recommandé, sur support papier ou électronique, adressé soit à chacun des héritiers légaux majeurs non protégés du donataire ou de son descendant prédécédé, connus de lui soit aux représentants légaux des héritiers, soit encore au notaire chargé de la succession, et ce au plus tard **dans les trois mois** ou il justifiera avoir eu connaissance de ce décès.

En cas de silence ou de décès du donateur durant ce délai, celui-ci sera réputé ne pas avoir exercé son droit de retour. Dans cette hypothèse comme dans l'hypothèse d'une renonciation expresse au bénéficie du droit de retour, le bien restera dévolu aux ayants droit du donataire.
En cas d'exercice du droit de retour, le donateur pourra, comme bon lui semble, demander soit une exécution en nature soit une simple exécution en valeur, par dérogation à l'article 952 du Code civil. Si le bien a été aliéné, la restitution se fera sur sa valeur au jour de son aliénation, par dérogation à l'article 1352 du même Code.

Les constructions ou ouvrages nouveaux incorporés au bien, aux frais du donataire, donneront lieu, s'ils existent, à une indemnité au profit de sa succession selon l 'article 555 du Code civil troisième alinéa.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 15 – INCAPACITE – ABSENCE – FAILLITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

15-1 Incapacité – absence – faillite d'un associé

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés.

A charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, les titres dont ce dernier est propriétaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables.

Le montant des parts qu'il(s) pourrait(ent) alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 13.3.1 de l'article 13 ci-avant.

Le montant du remboursement sera payable dans les **trois mois** du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

15.2 Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins **30 jours** avant la date d'effet souhaitée.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits. Cette valeur est déterminée dans les mêmes conditions qu'une cession de parts visée au point 13.3.1 de l'article 13 ci-avant. A défaut d'accord amiable, la valeur est fixée par un expert dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil. Mais l'associé qui se retire reste tenu des dettes sociales exigibles avant son retrait.

Si le bien qu'il a apporté, et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code Civil.

L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. En cas de pluralité des propositions de rachats, les demandes sont retenues dans les proportions du nombre de parts détenues au moment de la notification du retrait.

15.3 Exclusion d'un associé

Tout associé peut être exclu de la société par une décision motivée des associés, à la majorité fixée pour la modification des statuts, pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation d'apport, l'empêchement d'activité d'une durée supérieure à six (6) mois, ou tous comportements préjudiciables à la société.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins un mois à l'avance, par lettre recommandée AR, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne ou par mandataire. L'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret. Elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée AR, dans un délai maximum de vingt (20) jours.

L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé exclu a droit au remboursement de la valeur de ses parts, déterminée dans les conditions prévues à l'article 13.3.1 de l'article 13 ci-avant.

[redacted]

ARTICLE 16 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

16.1- Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

16.2- A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie, est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent intenter d'actions et poursuites que contre la société.

16.3- Les actions contre les associés, non-liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause, se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

Article 17 – REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

17.1-La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate, de plein droit, de la société.

Toutefois, **à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an**, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation, et il ne peut prononcer la dissolution que si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

17.2 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l 'existence de la société.

17.3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique **personne morale** sans qu'il y ait lieu à liquidation. Mais les créanciers peuvent faire opposition à cette dissolution dans les trente jours de la publication de celle-ci conformément au 3° alinéa de l'article 1844-5 du code civil.

Si l'associé unique est une personne physique, il doit procéder à la liquidation de la société.

ARTICE 18 – NOMINATION, DEMISSION ET REVOCATION DE LA GERANCE - REMUNERATION

18.1 Nomination – Gérant statutaire

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés au cours de la vie sociale par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 24 "Assemblée générale ordinaire".

Le ou les premiers gérants sont nommés dans les statuts ou par décision des associés aussitôt après la signature des présents statuts. Le gérant sortant est rééligible.

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, disparaît ou décède. Dans ce cas une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

[redacted]

18.2 Démission

Tout gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, mais il doit en informer les associés **six mois au moins** avant la clôture de l'exercice social en cours par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Étant précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.
En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à l'issue de l'assemblée qu'il aura convoquée pour délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

18.3 Révocation

Les gérants désignés dans les statuts à la constitution de la société sont révocables par décision collective prise à la majorité des deux tiers des droits de vote, tel que prévu à l'article 25 ci-après.

Les gérants non désignés dans les statuts à la constitution de la société sont révocables par décision ordinaire, des associés, prise à la majorité des droits de vote.

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

18.4 Vacances

La cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit (décès, démission, révocation, incapacité juridique...) n'entraîne pas la dissolution de la société.

Si la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer une assemblée en vue de la nomination d'un ou de plusieurs gérants, dans le délai d'un mois de la vacance. Passé ce délai, tout associé peut demander au tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

18.5 Publicité

La nomination et la cessation de fonction de gérant doivent être publiées selon les dispositions réglementaires.

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

ARTICLE 19 – POUVOIRS- OBLIGATIONS- RESPONSABILITE DE LA GERANCE -REMUNERATION

19.1 Pouvoirs de la gérance dans les rapports entre associés

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion nécessaires à l'intérêt de la société. Il dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposable aux tiers ou invoquée par eux, **en présence d'associés mineurs**, le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision générale ordinaire, effectuer les actes et opérations suivants : effectuer des achats et des ventes de titres à découvert, contracter tout emprunts d'un montant supérieur à 50.000 € pour le compte de la société, échanger ou apporter tout immeuble.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs à l'alinéa précédent, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Chaque gérant a le pouvoir de convoquer les associés aux assemblées et de les consulter par écrit.

19.2 Pouvoirs de la gérance dans les rapports avec les tiers

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de la signature, par le gérant, de son propre nom, sous la mention « pour la société..., le gérant ».

[redacted]

Le ou les gérants peuvent donner à toute personne de leur choix, par acte sous seing privé ou autrement, toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée, dans leur objet et leur étendue.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue pour faire toutes les opérations et prendre toutes décisions se rattachant strictement à l'objet social et dans l'intérêt de la société.

19.3 Obligations de la gérance

La gérance est tenue d'informer les associés conformément aux dispositions des articles 1855 et 1856 du Code civil reproduits ci-dessous.

Article 1855
Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 1856
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 encourues ou prévues.

La gérance doit également communiquer à chaque associé les éléments nécessaires à sa déclaration fiscale.

19.4 Responsabilité de la gérance

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.

En cas de pluralité de gérants, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

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

19.5 Rémunération de la gérance

Le ou les gérants ont droit à une rémunération dont le montant et les modalités de paiement sont fixés par décisions collectives ordinaires prises à la majorité des droits de vote. Lorsqu'il est associé le gérant participe au vote de sa rémunération.

Par ailleurs, tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions et dans l'intérêt de la Société, sur présentation de pièces justificatives.

Article 20 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

20.1 Forme des décisions

Les décisions excédant les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite des associés selon les règles de majorité indiquées au point suivant. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte.

20.2 Nature des décisions

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon la nature des décisions sur lesquelles l'assemblée est appelée à se prononcer.

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément quelles revêtent une telle nature.

Sont de nature ordinaire toutes les décisions qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Article 21 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Lorsque les biens immobiliers de la société font l'objet d'une location, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale ordinaire annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés **quinze jours** au moins avant la réunion :

- Un rapport sur l'activité de la société,
- Le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- Les comptes annuels,
- Le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

Article 22 – ASSEMBLEES GENERALES - MODALITES DE CONSULTATION

22.1 Portée des décisions

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle, obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

22.2 Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 51% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

22.3 Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé **quinze jours au moins** avant la réunion. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

22.4 Représentation

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

22.5 Ordre du jour de l'assemblée

La lettre de convocation indique l'ordre du jour de l'assemblée. La portée des questions qui y sont inscrites doit apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Si l'assemblée doit se prononcer sur la modification des statuts, celle-ci doit être explicitement mentionnée. La lettre de convocation doit être accompagnée du texte des résolutions proposées et de tout document nécessaire à l'information des associés. Ces documents sont tenus à la disposition des associés au siège ou ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

22.6 Réunion de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par le Gérant associé ou l'un des co gérants associés.

Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui représentent le même nombre de droits de vote sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents et qu'ils acceptent.

Les associés émargent la feuille de présence à leur entrée en séance, laquelle est certifiée par le gérant ou l'un des gérants en cas de cogérance.

22.7 Quorum

L'assemblée réunie sur une première convocation est régulièrement constituée si les associés possédant **plus de la moitié des droits de vote** sont présents ou représentés.

A défaut, la collectivité des associés est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés.

22.8 Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence les procès-verbaux sont en outre signés pas tous les associés présents et par les mandataires.

Article 23 – CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE OU VIDEO-CONFERENCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Les associés disposent d'un délai de **quinze (15) jours** à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit.
Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

La gérance peut aussi consulter les associés par vidéo-conférence.

Article 24 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

24.1 L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.
Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affection et la répartition des bénéfices.

24.2 Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Le gérant statutaire nommé à la constitution est révocable à la majorité des deux tiers tel que prévu à l'article 18.3 ci-avant. Les gérants non statutaires sont révocables à la majorité prévue ci-dessous.

L'assemblée générale ordinaire délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire exposée à l'article 25.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la **moitié du capital et des droits de vote**.

Article 25 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

25.1 L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est principalement compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital,
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- La transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- La modification de la répartition des bénéfices générés par l'exploitation du patrimoine de la société,
- L'agrément de nouveaux associés dans les conditions prévues à l'article 13.3.2

25.2 Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés **représentant les deux tiers au moins du capital social et des droits de vote.** Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Toutefois, le changement de nationalité, l'augmentation de l'engagement des associés, ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 26- EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le **1er janvier** et finit le **31 décembre** de chaque année.
Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 27- COMPTES SOCIAUX

27.1 – En cas de location d'immeuble, il est tenu au siège social une comptabilité régulière des opérations de l'exercice.

27.2 – Pour chaque exercice social, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat avec les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

La gérance établit un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société relative à l'exercice écoulé avec l'indication des principaux postes de l'actif et du passif de la société ainsi que les marges et résultats dégagés de l'exercice.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés **dans les six mois de la clôture** de l'exercice.

Après approbation du rapport, du bilan et du compte de résultat, il sera décidé de l'affectation du résultat, et de sa répartition.

Article 28 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans le cas prévu par la loi et les règlements, elle est facultative dans les autres cas.
En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.
Le commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Article 29 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

La Gérance doit présenter à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

Ce rapport, doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10 %.

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions légales et réglementaires prévues par la Loi.

Article 30 – OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Les associés peuvent décider, à l'unanimité, d'opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés par application de l'article 206-3 du Code général des Impôts.
En cas d'option ils donnent tous pouvoirs au gérant pour effectuer cette option auprès du service des impôts.

Article 31 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

En cas d'exploitation du patrimoine de la société par voie de location ou autrement, les dispositions suivantes s'appliquent.

31.1 Les produits net de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice, lorsque ces derniers frais et charges sont, selon le régime fiscal de la société, déductibles des résultats.

31.2 Après l'approbation des comptes sociaux et du rapport d'activité exposé au point 27.2 ci-dessus, les associés décident de l'affectation du résultat à la majorité prévue pour les décisions ordinaires exposées à l'article 24. Lorsque le résultat est un bénéfice, il peut être, en tout ou partie, distribué ou capitalisé dans la société.

31.3 Les pertes s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

31.4 Le résultat peut être réparti entre associés sous forme d'inscription en compte courant, au débit ou au crédit proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

31.5 En présence de parts démembrées, le résultat de l'exercice appartient à l'usufruitier, lequel doit déclarer fiscalement ledit résultat lui ayant été attribué et, en cas de bénéfice, payer l'impôt sur le revenu correspondant.
Lorsque le bénéfice est affecté en réserves ou reporté à nouveau et que ce dernier fait l'objet d'une distribution ultérieure, celle-ci revient à l'usufruitier qui doit le déclarer à l'administration fiscale et payer l'impôt correspondant.

Article 32 – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en : une société par actions simplifiée, société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE, sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.
La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires. La transformation en S.A.S. sera décidée à l'unanimité des associés.
La transformation de la Société n'entraine pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 33 – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La société est dissolue par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée. Elle peut toutefois être prorogée par décision des associés.

La société peut être dissoute avant l'arrivée du terme fixé, par décision collective extraordinaire des associés comme prévu à l'article 25 ci-avant.

Tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution de la société si, depuis plus d'un an, celle-ci est dépourvue de gérant ou si toutes les parts sont réunies en une seule main. Dans ce dernier cas, la décision de dissolution entraine la

transmission du patrimoine de la société à l'associé unique personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation, tel que prévu à l'article 1844-5 du Code Civil.

La société n'est pas dissoute de plein droit par le décès, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé ; par la cession des fonctions d'un gérant (pour un motif autre que sa révocation) ; par l'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne, par la réunion de toutes les parts en une seule main.
En cas de dissolution, celle-ci ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 34 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE - PARTAGE

34.1 Liquidation

La dissolution de la société entraine sa liquidation, sauf si la dissolution provient d'une fusion, d'une scission, de la réunion de toutes les parts en une seule main.

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix. Elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné par le président du tribunal de grande instance sur requête de tout intéressé.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux fonctions de la gérance. Les décisions qui excèdent les pouvoirs du ou des liquidateurs sont prises par les associés dans les mêmes conditions de majorité qu'avant la liquidation de la société.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

34.2 Partage

Après extinction du passif et des charges, le produit net de la liquidation est employé au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le boni ou la perte est ensuite réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Article 35 – REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Consécutivement à l'Ordonnance 2016-1635 du 1er décembre 2016 prise pour la transposition de la directive européenne anti- blanchissement du 20 mai 2015 et des deux décrets d'application n° 2019-486 du 22 mai 2019 ratifiant l'ordonnance précité ainsi que les modifications des dispositions du Code monétaire et financier renforçant le dispositif français de lutte contre le blanchissement et le financement du terrorisme.

Ainsi, par application de l'article L.561-46 du Code monétaire et financier les sociétés doivent déposer au greffe du tribunal de commerce en annexe du RCS un document relatif « au bénéficiaire effectif » contenant les éléments d'identification et le domicile personnel de ce dernier ainsi que les modalités du contrôle qu'il exerce sur la société.

Le bénéficiaire effectif est défini comme étant la ou les personne(s) physique(s) détenant directement ou indirectement plus de 25% du capital ou des droits de vote de la société, ou à défaut, qui exerce un contrôle sur les organes d'administration, de gestion ou de direction de la société.

Le fait de ne pas déposer au RCS le document relatif au bénéficiaire effectif requis par l'article L.561-46 ou de déposer un document comportant des informations inexactes est puni de six mois d'emprisonnement et de 7.500 € d'amende, auxquels peuvent s'ajouter une interdiction de gérer, ainsi que la privation partielle de ses droits civils et civiques.

Les personnes morales déclarées pénalement responsables encourent, outre une amende de 37.500 €, les peines prévues aux 1°, 3° à 7° et 9° de l'article 131-39 du code pénal.

Article 36 – MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'article 2 du Règlement européen sur la protection des données prévoit que ce dernier s'applique « au traitement de données à caractère personnel, automatisé en tout ou en partie, ainsi qu'au traitement non automatisé de données à caractère personnel contenues ou appelées à figurer dans un fichier ».

Le cabinet rédacteur dispose d'un traitement informatique pour l'exécution des missions de nature juridique, notamment pour la rédaction d'actes sous seing privés et des formalités qui y sont liées.

Pour la réalisation de ces missions, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

⇒ Aux administrations ou organismes légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, à l'occasion d'opérations portant sur l'enregistrement d'actes, sur l'envoi de déclarations sociales et/ou fiscales consécutives à l'exécution des missions confiées par le client, voire dans le cas d'un contrôle fiscal ou social,

⇒ Aux Offices notariaux intervenant dans le cadre d'une gestion patrimoniale, notamment pour des opérations de donation,

⇒ Aux établissements bancaires et financiers intervenant dans le cadre du financement d'acquisition de biens ou dans la gestion des flux financiers,

⇒ Aux organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités patrimoniales,

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des missions confiées.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de la CNIL.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.
Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Article 37 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

37.1 – Régime de droit

Pour l'imposition des revenus qu'elle recueille, la société civile relève de droit du régime des sociétés de personnes visées à l'article 8 du CGI, sauf option visée à l'article 30.

Les résultats dégagés sont soumis au régime de la transparence fiscale. Par voie de conséquence chaque associé est imposé sur la quote-part de résultat qui lui revient en fonction de ses droits dans les bénéfices sociaux.

37.2 – Possibilité d'option à l'impôt sur les sociétés (IS)

Ainsi qu'il est indiqué à l'article 30 ci-avant, l'article 206-3 du CGI offre à toutes les sociétés visées à l 'article 8 précité la possibilité d'opter pour l'impôt sur les sociétés (IS) pour l'imposition de leurs résultats.

Il convient toutefois de préciser qu'aux termes de l'article 206-2 du CGI, l'application de l'IS est de droit lorsque la société civile accomplit une activité fiscalement commerciale au sens des articles 34 et 35 du CGI, telle l'activité de loueur en meublé ou la location d'immeuble équipé du mobilier et matériel nécessaire à l'exploitation.

37.3 – Révocabilité de l'option à l'IS

Depuis la loi 2018-1317 du 28 décembre 2018 (Loi de Finances pour 2019) l'option pour l'IS exercée par une société de personnes n'est plus irrévocable.

Celle-ci peut revenir sur ce mode d'imposition en adressant à l'administration fiscale une renonciation avant la fin du mois qui précède la date limite du paiement du 1er acompte d'IS du cinquième exercice qui suit celui au titre duquel l'option a été exercée.

Article 38 – INFORMATIONS CONCERNANT L'I.F.I.

Par application de l'article 965,2° du CGI, les parts de société représentatives de biens ou droits immobiliers affectés à un usage d'habitation, industriel, commercial, artisanal, agricole ou libéral, qu'ils soient utilisés directement par le propriétaire ou mis en location, sont compris dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (I.F.I) lorsqu'elles sont détenues au 1er janvier de l'année par un redevable ou par un membre de son foyer fiscal « I.F.I » (article 965, 1° du CGI).

Lorsque le redevable exerce son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, la valeur des titres de la société civile détenant les actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice sont exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

Par application de l'article 968 du code précité, l'usufruitier des parts est soumis à l'I.F. I sur la valeur en pleine propriété du bien.

Par application de l'article 964 du code précipité modifié par l'article 31 de la loi de finances pour 2018, les personnes physiques domiciliées en France doivent déclarer les biens et droits immobiliers d'une valeur nette supérieure à 1,3 million d'euros au 1er janvier de l'année.

L'administration dispose d'un droit de reprise de : 3, 6 ou 10 ans.

La prescription de 3 ans, dite « abrégée » s'applique lorsque l'exigibilité des droits est établie d'une manière certaine par la déclaration, sans qu'il soit nécessaire pour l'administration de recourir à des recherches ultérieures.

Conformément aux articles L.183A et L.186 du Livre des Procédures Fiscales (LPF), la prescription de 6 ans s'applique si les conditions retenues pour la prescription abrégée ne sont pas réunies, c'est-à-dire en l'absence de déclaration et en cas de nécessité pour l'administration d'effectuer des recherches ultérieures.

Par application de l'article L.181-0 A du LPF, l'administration peut exercer son droit de reprise jusqu'à l'expiration de la 10ème année suivant celle du fait générateur de l'I.F. I lorsque l'exigibilité de l'impôt sur des titres détenus, à l'étranger ou sur des biens placés dans un trust, n'a pas été suffisamment révélé par la déclaration du redevable et les annexes qu'elle comporte.

Article 39 – DECLARATION DES RESULTATS

39.1 – Des sociétés « semi-transparentes » visées à l'article 8 du CGI

Lorsqu'une société civile immobilière relevant du régime de l'article 8 du CGI met en location les biens immobiliers lui appartenant, elle n'a pas une déclaration de résultat unique à souscrire : l'étendue de ses obligations déclaratives dépend de la nature des revenus encaissés et des opérations sur titres réalisées pendant l'année civile. La société étant considérée comme personne interposée, ou établissement payeur, elle doit en pratique déclarer l'ensemble des sommes perçues par son intermédiaire.

39.1.1 Déclaration relative aux prélèvements sur revenus mobiliers

Lorsque la société civile dispose d'un portefeuille de titres, elle doit dans les 15 jours du mois suivant l'encaissement des revenus de ces titres, souscrire par voie télématique une déclaration 2777-SD relative aux prélèvements à la source sur ces revenus, au taux de 12,80 % à ce jour. Cette déclaration sert également pour les prélèvements sociaux opérés à la source sur ces revenus.

39.1.2 Déclaration IFU

En qualité d'établissement payeur, la société doit souscrire, par voie télématique, au plus tard le 15 février de chaque année une déclaration des paiements de revenus mobiliers, dénommée imprimé fiscal unique (IFU) qui récapitule les sommes payées aux associés l'année précédente.

En cas de démembrement de propriété, la déclaration est établie :
-au nom de l'usufruitier pour les revenus,
-au nom du nu-propriétaire pour les opérations en capital, sauf dispositions différents prévus dans les statuts ou dans l'acte de cession.

Par application de l'article 1736, I du CGI, le défaut de déclaration est en principe sanctionné par une amende fiscale égale à 50% des sommes non déclarées. Toutefois aucune sanction n'est appliquée en cas de première infraction au cours de l'année en cours et des trois années précédentes, lorsque le déclarant répare son omission spontanément ou à première demande de l'administration.

39.1.3 Déclaration des cessions de titres et droits sociaux

Lorsque la société civile dispose d'un portefeuille de titres et qu'elle procède à des cessions de ces derniers, elle doit souscrire, comme toute personne physique, par application de l'article 74-0 de l'annexe II du CGI, une déclaration annuelle 2074 accompagnée de ses annexes nécessaires.

En qualité de personne interposée, l 'article 74-0 I de l'annexe II du CGI oblige la société d'établir une déclaration 2075 comportant :
-les nom, prénoms et adresses des associés au 1er janvier de l'année de déclaration des revenus, le nombre de parts dont ils étaient titulaires au 1er janvier de l'année d'imposition, la date des cessions ou des acquisitions de parts intervenues au cours de la même année, ainsi que l'identité du cédant ou des cessionnaires,
-la répartition entre les associés des éléments qui font l'objet de la déclaration 2074 : montant du gain net dégagé par les opérations imposables de la société, assorti des justifications nécessaires à sa détermination.

39.2 - Des sociétés opaques - soumises à l'impôt sur les sociétés

Les sociétés civiles immobilières ayant opté pour l'IS doivent déclarer leurs résultats provenant de la location de leur immeuble dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, ou au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai Pour les exercices arrêtés le 31 décembre.
La déclaration détaillée des résultats est portée sur le formulaire 2065-SD accompagné :
-D'une annexe 2065-bis-SD,
-Des tableaux comptables et fiscaux,
-D'un relevé des frais généraux,
-De l'état de répartition des produits des parts sociales,
-D'un état des rémunérations versées à leurs membres (associés ou non)

Les sociétés civiles immobilières à l'IS doivent en outre souscrire pour des associés la déclaration IFU mentionnée au point 40.1.2 ci-dessus.

Article 40 – NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle
Née le [redacted] à [redacted]
Demeurant à [redacted]
De nationalité [redacted]
ET,
Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc
Né le [redacted]
Demeurant à [redacted]
De nationalité [redacted]

Les associés majoritaires fondateurs, sont nommés gérants de la société sans limitation de durée.
Lesquelles acceptent la fonction qui leurs est confié et déclarent qu'il n'existe de leurs chef aucune incompatibilité, ni aucune prescription ni interdiction pouvant faire obstacle à leurs nominations ni à l'exercice de leurs mandats. Il est décidé conjointement avec l'ensemble des associés fondateurs qu'en cas de décès de **Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle, Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc** sera seul Gérant et qu'en cas de décès de **BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc, Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle** sera dessuit seul Gérant pour la remplacé.

Article 41– JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à cette immatriculation, les rapports entre associés sont régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Article 42 – ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les personnes qui agissent au nom de la société en formation avant son immatriculation, sont tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

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

La signature des présents statuts emportera reprise automatique des engagements résultant de ces actes lorsque la société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

En outre, les soussignés donnent mandat à **Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle, Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc**, désignés comme gérants, pourront contracter tous emprunts nécessaires au financement de biens immobiliers à acquérir dans le cadre de la réalisation de son objet mentionné à l'article 2, et effectuer toutes les démarches relatives à l'immatriculation de la société et au démarrage de l'activité.

Article 43 – CONTESTATIONS

Pour toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, les associés devront s'efforcer d'y trouver une solution amiable. A cet effet ils rechercheront un règlement dans le cadre d'une conciliation ou d'un arbitrage.

En cas d'échec le litige sera soumis à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 44 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entres elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son coté, le rédacteur soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n 'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

Article 45 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au 23 Route de la Touche 91530 SAINT-MAURICE-COURCOURONNE siège social de la Société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de EVRY.

Article 46– PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi, et notamment pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 47 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires résultant des présentes seront portés au compte des frais généraux de la société et amortis dans la première année, et en tout cas, avant toute distribution des bénéfices.

Fait à SAINT MAURICE MONTCOURONNE, l'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le 02 JUILLET

En SEPT exemplaires, savoir UN pour le dépôt au Greffe du tribunal de commerce et SIX pour la Société.

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle (*) Née le [redacted] à [redacted] Demeurant à 23 Route de la Touche, 91530 SAINT MAURICE MONTCOURONNE De nationalité [redacted]	[redacted]
Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc (*) Né le [redacted] Deme [redacted] De nationalité [redacted]	[redacted]
Madame BERTHELOT Clémence Hélène [redacted] De nationalité [redacted]	
Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno, Né le [redacted] Deme [redacted] De nationalité [redacted]	

[redacted]

Madame BERTHELOT Margaux Coraline [redacted] De nationalité [redacted] Représentée par **Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle et Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc**	[redacted] M Margaux
Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime, [redacted] Représentée par **Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle et Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc**	[redacted] M Berthelot

Signature de la gérance

(*) Bon pour acceptation de fonction des gérants

Madame DEWAELE épouse BERTHELOT Anne Danièle* Bon pour acceptation de fonction de gérants

Monsieur BERTHELOT Bruno, René, Jean-Luc* Bon pour acceptation de fonction de gérants [redacted]

Madame BERTHELOT Clémence Hélène

Monsieur BERTHELOT Aurélien Bruno,

Madame BERTHELOT Margaux Coraline

Monsieur BERTHELOT Mattis Maxime,

Fait à SAINT MAURICE MONTCOURONNE,
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le 02 JUILLET