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

S T A T U T S

S.C.I. 2B INVEST

Société Civile Immobilière au capital de 602.100 €
Siège social 6 rue du 8 mai 1945 Résidence le Montjoie 80000 AMIENS
Numéro SIREN 890 798 267 RCS AMIENS

Société civile constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Ariane DIEZ,
notaire à CHATEAU-THIERRY le 31 octobre 2020.

MISES A JOUR STATUTAIRES

- Mise à jour suite à l'augmentation du capital par apport aux termes d'un acte reçu par Maître Ariane DIEZ le 13 octobre 2021.

Pour copie certifiée conforme,
Le gérant

[redacted]

ADI/ADI/

L'AN DEUX MILLE VINGT,

LE TRENTE ET UN OCTOBRE,

À BERRU, 22 rue de la Vigne, au domicile des associés,

Maître Ariane DIEZ, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « A.D NOTAIRE ET CONSEILS », titulaire d'un Office Notarial en la résidence de CHATEAU-THIERRY, 1 rue des Granges,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

A LA REQUETE DE :

Monsieur Benoît Robert Pierre **BOCQUET**, Conseiller en patrimoine, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] le [redacted]

[redacted]

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Céline Françoise Jeanine **DEMALLE**, Expert-comptable mémorialiste, demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

[redacted]

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Benoît **BOCQUET** est présent à l'acte.

- Madame Céline **DEMALLE** est présent à l'acte.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité : Extraits d'actes de naissance

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PLAN DE L'ACTE

Titre I - Caractéristiques de la société
Titre II - Capital social - Apports
Titre III - Droits des associes
Titre IV - Obligations des associes
Titre V - Administration de la société
Titre VI - Décisions collectives
Titre VII - Résultats sociaux
Titre VIII - Dispositions diverses et transitoires

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

La société est de forme civile.
Elle est régie savoir :
- Par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil ;
- Par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.
- Et par les présents statuts.

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

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet la constitution, la gestion, l'exploitation et la mise en valeur de tout élément du patrimoine, mobilier et immobilier.

❖ Au titre des activités immobilières :

- ✓ L'acquisition de tous immeubles bâtis ou non bâtis, leur exploitation et leur mise en valeur de toute manière jugée convenable,
- ✓ La gestion, l'exploitation directe ou indirecte, et par tous moyens desdits immeubles, leur entretien, leur amélioration ou leur transformation.
- ✓ La société peut notamment constituer une hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de son objet.

❖ Au titre des activités mobilières :

- ✓ L'acquisition et la gestion de toutes les valeurs mobilières, de tous placements financiers gérés individuellement ou collectivement et de tous biens mobiliers, leur vente ou échange, dans la limite du caractère civil d la société,
- ✓ La gestion d'un portefeuille de titres, soit directement assurée par le gérant, soit sous mandat de gestion conféré par le gérant à un professionnel habilité,
- ✓ Et pour l'ensemble de ces opérations, la prise de participation par tous moyens pouvant se rapporter à l'objet de la société par voie de création de sociétés nouvelles, souscription ou achat de titres ou de droits sociaux, absorption, fusion et autres.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société. La société civile ne doit pas détenir de parts de société en nom collectif ou avoir la qualité de commandite, et plus généralement s'interdit tout acte lui conférant la qualité de commerçant.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **2B INVEST.**

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

ARTICLE 4 - SIÈGE

Le siège social est fixé à : [redacted]

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La société est constituée pour une durée de 99 années.

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

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

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il débute le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2021.

En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 – APPORTS DES ASSOCIES

I - Apports immobiliers

Les associés effectuent les apports immobiliers suivants à la société :

ARTICLE UN (1)

En ce qui concerne l'immeuble apporté par Monsieur Benoît BOCQUET :

DESIGNATION

VILLE DE COMPIEGNE

Dans un immeuble collectif situé à **COMPIEGNE (OISE) 60200 17 Rue Des Domeliers, Résidence Les Remparts.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	27	19 RUE DES DOMELIERS	00 ha 10 a 89 ca
BM	28	17 RUE DES DOMELIERS	00 ha 06 a 33 ca
BM	29	RUE DES DOMELIERS	00 ha 04 a 52 ca
BM	101	LA VILLE	00 ha 00 a 37 ca
BM	103	LA VILLE	00 ha 00 a 15 ca
BM	104	RUE DES DOMELIERS	00 ha 30 a 93 ca
BM	106	LA VILLE	00 ha 00 a 13 ca

Total surface : 00 ha 53 a 32 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro soixante-huit (68)

Au sous-sol, un BOX fermé.

Et les cent trente et un /cent millièmes (131 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et dans un immeuble collectif situé à [redacted]

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	40	6 RUE MAGENTA	00 ha 04 a 02 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro sept (7)

Au deuxième étage à droite du bâtiment A, un APPARTEMENT comprenant : entrée, dégagement, séjour, cuisine aménagée, salle d'eau, et deux chambres.

Et les deux cent soixante-dix-sept /trois millièmes (277 /3000 èmes) des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-dix-sept /deux millièmes (377 /2000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

PLANS DES LOTS

Les parties déclarent que les plans des lots en leur possession correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **66,04 M²** pour le lot numéro SEPT (7)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Anne HERBAUT, notaire à COMPIEGNE, le 2 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE, le 30 mars 2012, volume 2012P, numéro 1497.

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés par la perception des loyers, lesdits biens étant loués.

L'apporteur déclare être parfaitement informé des charges et conditions du présent bail et vouloir en faire son affaire personnelle.

CONTRAT DE LOCATION

Le **lot n°7** est actuellement loué au profit de Monsieur Martin SEAL et Madame Emma DODSON pour un usage d'habitation aux termes d'un bail établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 15 octobre 2012 pour se terminer le 14 octobre 2015, tacitement reconduit depuis. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de huit cents euros (800,00 eur). Le loyer est convenu payable d'avance le 5 de chaque mois, chaque échéance étant de huit cent soixante-dix euros (870,00 eur), charges comprises.

Le **lot n°68** est actuellement loué au profit de Mesdames Christiane SADRIN et Annie COSSARD-RODRIGUEZ pour un usage de garage fermé en sous-sol aux termes d'un bail établi conformément aux articles 1713 à 1750 du Code civil pour une durée d'une (1) année ayant commencé à courir le 1 juillet 2015, tacitement reconduit depuis. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de soixante-sept euros (67,00 eur). Le loyer est convenu payable d'avance le 5 de chaque mois, chaque échéance étant de soixante-quinze euros (75,00 eur), charges comprises.

Une copie des baux est annexée.

La transmission des baux sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

En ce qui concerne le lot SEPT (7)

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BOGGIO-POLA notaire à PARIS le 11 février 1981, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 13 avril 1981, volume 7382, numéro 16.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BOGGIO-POLA notaire à PARIS le 10 juin 1982, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 2 août 1982, volume 7767, numéro 6.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DEDIEU notaire à COMPIEGNE le 23 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 12 février 1993, volume 1993P, numéro 819.

En ce qui concerne le lot SOIXANTE-HUIT (68)

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BRAULT notaire à COMPIEGNE le 11 décembre 1980, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 18 février 1981, volume 7329, numéro 12.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BRAULT notaire à COMPIEGNE le 19 janvier 1989, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 22 février 1989, volume 9588, numéro 10.
- aux termes d'un acte reçu par Maître BRAULT notaire à COMPIEGNE le 7 février 1994, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 25 mars 1994, volume 1994P, numéro 1527.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Les apporteurs déclarent qu'il n'y a pas d'emprunt collectif souscrit.

VALEUR DE L'APPORT

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR).**

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de deux cent dix euros (210,00 eur).

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière pour l'ensemble des immeubles.

ARTICLE DEUX (2)

Immeuble apporté par Monsieur Benoît BOCQUET :

DESIGNATION

VILLE DE THOUROTTE

Dans un ensemble immobilier situé à **THOUROTTE (OISE) 60150 2 Rue de Provence.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	70	2 RUE DE PROVENCE	00 ha 07 a 24 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro deux (2)

Un APPARTEMENT composé d'une entrée, trois pièces principales, dégagement, cuisine, WC, salle de bains, deux chambres, cellier, loggia.

Et les quatre cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (496 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52)

Un EMPLACEMENT DE PARKING.

Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102)

Une CAVE.

Et les deux /cent mille septièmes (2 /100007 èmes) des parties communes générales.

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

PLANS DES LOTS

Les parties déclarent que les plans des lots en leur possession correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 64 M² pour le lot numéro DEUX (2)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

EFFET RELATIF

ATTESTATION DE PROPRIETE IMMOBILIERE suivant acte reçu par Maître Sophie BOURLON, notaire à AMIENS, le 21 janvier 2008, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE, le 15 février 2008, volume 2008P, numéro 915.

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés par la perception des loyers, lesdits biens étant loués.

L'apporteur déclare être parfaitement informé des charges et conditions du présent bail et vouloir en faire son affaire personnelle.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur et Madame LELIEVRE-TASSART Philippe pour un usage d'habitation aux termes d'un bail établi conformément à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 1 octobre 2008, tacitement reconduit depuis. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de six cents euros (600,00 eur). Le loyer est convenu payable d'avance le 5 de chaque mois, chaque échéance étant de six cent soixante euros (660,00 eur), charges comprises.

Une copie du bail est annexée.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-

François ROBBE notaire à COMPIEGNE (60) le 11 mars 1983 publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 3 mai 1983, volume 7975, numéro 7.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUPONT, notaire à COMPIEGNE le 24 mars 1987, publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE le 25 février 1993, volume 1993P, numéro 907.

Une attestation rectificative dudit modificatif a été établie par le notaire le 2 février 1993 et publiée au service de la publicité foncière le 25 février 1993 volume 1993P numéro 908.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Les apporteurs déclarent qu'il n'y a pas d'emprunt collectif souscrit.

VALEUR DE L'APPORT

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR).**

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de COMPIEGNE.

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de cent soixante euros (160,00 eur) pour l'article 2.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière pour l'ensemble des immeubles.

ARTICLE TROIS (3)

Immeuble apporté par Monsieur Benoît BOCQUET :

DESIGNATION

VILLE DE REIMS

Dans un ensemble immobilier situé à **REIMS (MARNE) 51100 8 Rue Houzeau Muiron.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CK	325	8 RUE HOUZEAU MUIRON	00 ha 13 a 77 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro trente-sept (37)

Dans le bâtiement "C", un GARAGE portant le numéro 33 du plan.

Et les dix-sept millièmes (17 /1000 èmes) des parties communes générales.

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

PLANS DES LOTS

Les parties déclarent que les plans des lots en leur possession correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Hervé CIRET, notaire à [redacted] le 15 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 20 février 2015, volume 2015P, numéro 1191.

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés par la perception des loyers, lesdits biens étant loués.

L'apporteur déclare être parfaitement informé des charges et conditions du présent bail et vouloir en faire son affaire personnelle.

CONTRAT DE LOCATION

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur et Madame BEBUQUOI pour un usage d'emplacement de stationnement aux termes d'un bail établi conformément aux articles 1714 et suivants du Code civil pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 5 décembre 2016 pour se terminer le 5 décembre 2019, tacitement reconduit depuis. Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de cinquante euros (50,00 eur). Le loyer est convenu payable d'avance le 5 de chaque mois.

Une copie du bail est annexée.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry MOBUCHON notaire à [redacted] (Marne) le 3 juillet 1992 publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 7 août 1992, volume 1992P, numéro 6260.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 18 septembre 1992 et publiée au service de la publicité foncière le 5 octobre 1992 volume 1992P numéro 7572.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Les apporteurs déclarent qu'il n'y a pas d'emprunt collectif souscrit.

VALEUR DE L'APPORT

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **VINGT-DEUX MILLE EUROS (22 000,00 EUR).**

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de [redacted]

En fonction des dispositions à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de vingt-deux euros (22,00 eur) pour l'article 3.

Les droits seront perçus par le service de la publicité foncière de COMPIEGNE (60) pour l'ensemble des immeubles.

ARTICLE QUATRE (4)

Immeuble apporté par Monsieur Benoît BOCQUET le 13 octobre 2021 :

DESIGNATION

VILLE DE [redacted]

Dans un ensemble immobilier situé à [redacted]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CY	694	30 rue Gerbert	00 ha 01 a 03 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro quatre (4)

Au 1er étage un APPARTEMENT comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc et balcon.

Et les deux cent soixante-dix-huit millièmes (278 /1000 èmes) des parties communes générales.

*Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

PLANS DES LOTS

Les parties déclarent que les plans des lots en leur possession correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier THIENOT notaire à [redacted] le 15 décembre 2014, publié au service de la publicité foncière de [redacted] le 21 janvier 2015, volume 2015P, numéro 505.

Jouissance

La société bénéficiaire aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation du registre du commerce et des sociétés par la perception des loyers, lesdits biens étant loués.

L'apporteur déclare être parfaitement informé des charges et conditions du présent bail et vouloir en faire son affaire personnelle.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL notaire à REIMS le 21 novembre 2006 publié au service de la publicité foncière de REIMS le 7 décembre 2006, volume 2006P, numéro 10870.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Les apporteurs déclarent qu'il n'y a pas d'emprunt collectif souscrit.

VALEUR DE L'APPORT

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR).**

II - Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants à la société :

Céline DEMALLE	la somme de cent euros (100,00 eur)	100,00 eur
	Total des apports en numéraire	**100,00 eur**

L'apport réalisé par l'associé a été fait au moyen de fonds propres et intégralement libéré.

III - Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire.

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

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

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

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

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

Apports en nature.

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

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

SYNTHESE DES APPORTS

La valeur totale des apports est de : **TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CENT EUROS (392 100,00 EUR).**

- Article 1 : Un appartement et un garage à [redacted]

ci 210 000,00 €

- Article 2 : Un appartement, un emplacement de parking et un cave à [redacted]

ci 160 000,00 €

- Article 3 : Un garage à [redacted]

ci 22 000,00 €

- Article 4 : Un appartement à [redacted]

ci 210 000,00 €

- Apport en numéraire de Madame Céline DEMALLE

ci 100,00 €

Total égal aux apports composant le capital initial : ci 602 100,00 eur

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **SIX CENT DEUX MILLE CENT EUROS (602 100,00 EUR).**

Il est divisé en 6021 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 6021 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Les parts composant le capital initial sont souscrites de la manière suivante :

- Les **6020** parts, numéros **1** à **3920 et de 3922 à 6021** par Monsieur Benoît BOCQUET

ci 6020

- La part, numéro **3921** par Madame Céline DEMALLE

ci 1

Total égal au nombre de parts composant le capital initial : ci 6021

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

ARTICLE 9 - LIBÉRATION DES APPORTS

Conformément à la loi, les immeubles sont immédiatement mis à la disposition de la société objet de la présente constitution.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

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

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

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 potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 11 - RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III - DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 12 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Cas général

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

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

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

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

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

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS – DÉMEMBREMENT DES PARTS

13.1 Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

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

13.2 Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la

Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

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

13.3 Démembrement

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

Il est 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 dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE 14 – MUTATIONS ENTRE VIFS – NANTISSEMENT - RÉALISATION FORCÉE

14.1- FORME DE LA CESSION

Toute cession de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seings privés. Elle n'est rendue opposable à la société qu'après accomplissement des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil. Toutefois, ces formalités pourront être remplacées par un transfert sur le registre des associés de la société, s'il en existe un.

Elle sera opposable aux tiers après les formalités de l'article 1690 du Code civil précité ou, le cas échéant, transfert sur le registre de la société, et, dépôt au greffe du tribunal de commerce de deux originaux ou de deux copies authentiques de l'acte.

14.2- AGRÉMENT

Les parts sont librement cessibles entre associés et descendants.

Toutes les autres mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, de parts sociales sont soumises à l'agrément.

L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant par décision unanime.

14.3- PROCÉDURE D'AGRÉMENT

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier son projet de cession à la société et à chacun de ses coassociés, avec indication des nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que du prix et du nombre des parts dont la cession est projetée

Dans les huit jours qui suivent la notification faite à la société, la gérance doit inviter la collectivité des associés à statuer sur le consentement à la cession à la majorité des trois quarts.

La décision des associés n'est pas motivée ; elle est immédiatement notifiée au cédant.

Si la gérance n'a pas fait connaître au cédant la décision des associés dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession, le consentement à la cession est réputé acquis.

Si, par contre, la collectivité des associés a refusé de consentir à la cession et si, dans les huit jours de la notification du refus, le cédant n'a pas signifié à la société son intention de retirer sa proposition de cession, les associés auront le droit, dans le délai de trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir la totalité des parts en instance de mutation, à un prix fixé à défaut d'accord, par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. A la demande de la gérance, ce délai de deux mois pourra être prolongé une seule fois par décision du président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

Si à l'expiration du délai imparti aucune des solutions de rachat prévues n'est survenue, l'associé pourra réaliser la cession initialement prévue.

Les notifications, significations et demandes prévues seront valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise directe contre reçu délivré par le destinataire.

14.4 - NANTISSEMENT DES PARTS

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément préalable dans les conditions prévues pour les cessions de parts. Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la signification de la vente aux associés et à la société. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

14.5 - AUTRES RÉALISATIONS FORCÉES

Tout autre cas de réalisation forcée devra être notifié sous les mêmes conditions de forme et de délai que celles énoncées sous le paragraphe précédent.

En cas de vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de préemption des associés ou de la société. En conséquence, aussitôt après l'adjudication, l'adjudicataire présentera sa demande d'agrément.

ARTICLE 15 - DÉCÈS, DÉCONFITURE, FAILLITE PERSONNELLE, LIQUIDATION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIÉ

15.1- DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ ET SORT DE LA SOCIÉTÉ

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

Tout ayant droit, héritier ou légataire non associé au jour du décès, doit pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix

attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

15.2 - DÉCONFITURE, FAILLITE, LIQUIDATION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIÉ

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - 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 une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

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

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

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

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

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

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

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de

la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

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

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

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

TITRE IV - OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 17 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

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 cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

TITRE V – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 – GÉRANCE - NOMINATION – RÉVOCATION - DÉMISSION DES GÉRANTS

18.1 – GÉRANCE

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Si le gérant ou l'un des gérants est une personne morale, l'acte de nomination doit alors préciser l'identité de ses représentants légaux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

18.2 - NOMINATION

Le gérant est nommé et révoqué par décision collective prise à l'unanimité des associés.

Les associés désignent en qualité de premier gérant de la société pour une durée illimitée :

- ✓ **Monsieur Benoît BOCQUET**, demeurant à [redacted]

Le gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié et satisfaire aux conditions requises.

18.3 - RÉVOCATION

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

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

18.4 - DÉMISSION

Un gérant peut démissionner sans juste motif à la condition de notifier sa démission à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants le cas échéant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa démission ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Le démissionnaire s'expose au versement de dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

Si le gérant est unique, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

ARTICLE 19 – POUVOIRS – OBLIGATIONS

19.1 - POUVOIRS

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

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

Aucune limitation à titre de règlement intérieur n'est stipulée.

19.2 - OBLIGATIONS

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.

Le ou les gérants doivent, au moins une fois dans l'année rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition des comptes 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.

ARTICLE 20 – RÉMUNÉRATION DES GÉRANTS

La gérance pourra recevoir à titre de rémunération de son travail et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel dont le montant et les modalités de paiement seront déterminés par décision des associés.

Cette rémunération figurera aux frais généraux.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

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.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

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

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société peut se trouver dans l'obligation de faire contrôler ses comptes par un commissaire aux comptes.

TITRE VI - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 – PRINCIPES

Les décisions collectives ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour des opérations qui excèdent leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 24 – MODES DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent au choix de la gérance soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite.

Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimés par acte authentique ou sous seings privés.

Toutefois, la décision relative à l'approbation des comptes annuels sera toujours prise en assemblée.

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES

25.1 – FORME ET DÉLAIS DE CONVOCATION

Les assemblées sont convoquées par la gérance.

Tout associé non gérant, peut demander à la gérance, à tout moment et par lettre recommandée ou lettre recommandée électronique, de convoquer une assemblée sur une question déterminée.

Les convocations indiquant avec précision l'ordre du jour et le lieu de l'assemblée, sont faites par lettre recommandée adressée quinze jours, au moins, avant la date de la réunion à chacun des associés.

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes de la gérance, le rapport d'ensemble, ainsi que le texte des résolutions proposées et tout autre document nécessaire à l'information des associés sont adressés sans frais, à chacun d'eux, 15 jours au moins avant la réunion.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

25.2 – ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint, un descendant ou un autre associé.

25.3 – TENUE DE L'ASSEMBLÉE

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un d'eux, s'il est associé, sinon, par l'associé majoritaire en capital.

Un secrétaire de séance est désigné et il est tenu une feuille de présence qui est émargée par les associés présents ou leurs mandataires. Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour sauf si tous les associés sont présents et acceptants.

Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 26 - PROCÈS VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité et paraphées.

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

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES

ARTICLE 27.1 – ASSEMBLEE ORDINAIRE

A - QUORUM ET MAJORITÉ

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

Les décisions sont prises à la majorité des parts composant le capital social.

B - COMPÉTENCE – ATTRIBUTIONS

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

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

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

ARTICLE 27-2 – ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE

A - QUORUM ET MAJORITÉ

Les décisions sont prises à la majorité des deux/tiers des parts composant le capital social.

B - COMPÉTENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée extraordinaire peut notamment :

- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, ou en société par actions simplifiée, transformations qui requièrent l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité ;

- Prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

ARTICLE 28 - CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, ainsi que tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés aux associés par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents pour émettre leur vote, adressé au siège social, sous pli recommandé. Le tampon de la poste fera foi pour la détermination du délai ci-dessus stipulé. Passé ce délai, le vote ne sera plus admis.

Si tous les associés sont gérants, les décisions collectives pourront être prises sans convocation d'assemblée ni consultation écrite, sous réserve que ces décisions soient prises à l'unanimité. Elles devront être constatées par procès-verbal comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 29 - DÉCISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

TITRE VII – RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 30 - COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date ainsi que le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport sur la situation de la société et son fonctionnement pendant l'exercice écoulé.

Ces divers documents sont soumis à l'approbation des associés dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice et au moins une fois par an.

ARTICLE 31 - AFFECTATION DES RÉSULTATS

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

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

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

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

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 - CONDITIONS GENERALES - URBANISME – STATUT DES COPRORPIETAIRES – DIAGNOSTICS – ENVIRONNEMENT – ORIGINE DE PROPRIETE DES IMMEUBLES APPORTES

32.1 - **Conditions générales pour les ARTICLES UN (1), DEUX (2), TROIS (3) ET QUATRE (4)**

L'apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous : celles suivantes auxquelles la société bénéficiaire sera tenue, savoir :

1° - Elle prendra le **BIEN** dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le **BIEN** dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.

A ce sujet, l'apporteur déclare n'avoir, personnellement, ni créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le **BIEN** et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels le **BIEN** dont il s'agit est et pourra être assujetti.

32.2 Etats hypothécaires pour le bien sis à COMPIEGNE (60200) formant l'ARTICLE UN (1), pour le bien sis à THOUROTTE (60150) formant l'ARTICLE DEUX (2) et pour les bien sis à REIMS (51100) formant les ARTICLES TROIS (3) et QUATRE (4)

Les **BIENS** dont il s'agit sont libres de toute inscription, ainsi justifié.

32.3 Conditions particulières relatives à l'existence d'une copropriété pour chaque bien

32.3.1 En ce qui concerne l'ARTICLE UN (1)

Le syndic des deux immeubles dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est SERGIC, domicilié [redacted]

32.3.2 En ce qui concerne l'ARTICLE DEUX (2)

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est GESTRIM-ALIANTHE (SYNDIC), domicilié [redacted]

32.3.3 En ce qui concerne l'ARTICLE TROIS (3)

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est GAERTNER IMMOBILIER, sis 101, rue Gambetta à REIMS (51100).

32.3.4 En ce qui concerne l'ARTICLE QUATRE (4)

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est Monsieur Julien VIENNOT (Syndic bénévole), domicilié [redacted]

32.3.4 En ce qui concerne TOUS les biens

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

La société reconnaît déjà avoir toutes les informations relatives à la copropriété, l'apporteur étant administrateur dans lesdites copropriété.

Le notaire porte à la connaissance des parties les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, lequel dispose que :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».

A titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

La société remboursera à l'apporteur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de la société et la fin de la période couverte par la provision.

En outre, la société s'engage à rembourser sous huit jours à l'apporteur tous les appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle le syndic aura reçu la notification légale de la vente.

Etant ici précisé que ces comptes seront effectués entre eux.

- Travaux

Les travaux dont l'exécution et le coût ont été votés avant ce jour par une assemblée générale des copropriétaires ou décidés par le syndic avant ce jour, seront à la charge exclusive de l'apporteur qui s'y oblige, qu'ils aient été exécutés ou non.

Les travaux dont l'exécution et le coût seront votés à compter de ce jour seront à la charge exclusive de la société qui s'y oblige, à la condition expresse toutefois que l'apporteur ait informé la société de la convocation d'une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire de copropriétaires, lui en ait communiqué l'ordre du jour, et lui ait donné pouvoir pour y assister, l'apporteur s'obligeant à transmettre lesdits documents au moins huit jours avant la date fixée pour l'assemblée sauf si ladite assemblée est convoquée dans un délai de moins de huit jours des présentes. A défaut, les travaux votés resteraient à la charge de l'apporteur.

Pour l'exécution de cette convention, l'apporteur s'engage à rembourser à la société tous les appels de fonds concernant le règlement de travaux lui incombant.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre l'apporteur et la société, ceux-ci déchargeant dès à présent le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

32. 4 PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIER

32.4.1 Droit de préemption urbain relatif au bien sis à COMPIEGNE - formant l'ARTICLE UN (1) ET au bien sis à THOUROTTE formant l'ARTICLE DEUX (2)

Droit de préemption urbain

Les apports ne donnent pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les **BIENS** apportés n'étant pas situés dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption renforcé et relevant du régime des copropriétés depuis plus de 10 ans, ainsi qu'il résulte du document annexé.

32.4.2 Droit de préemption urbain relatif au bien sis à REIMS (51100) formant l'ARTICLE TROIS (3)

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 15 octobre 2020.

Par courrier en date du 20 octobre 2020, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie du courrier ayant pour objet la renonciation est annexée.

32.4.3 Droit de préemption urbain relatif au bien sis à REIMS (51100) formant l'ARTICLE QUATRE (4)

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 3 juin 2021.

Et par mention en date du 10 septembre 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

32.5 Urbanisme : en ce qui concerne TOUS les biens

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

32. 6 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

32.6.1 Assainissement pour le bien sis à COMPIEGNE (60200) formant l'ARTICLE UN (1) ET pour le bien sis à THOUROTTE (60150) formant l'ARTICLE DEUX (2)

L'apporteur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent.

À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'apporteur atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

L'apporteur informe le représentant de la société, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

32.6.2 Etat des risques et pollutions

En ce qui concerne le bien sis à COMPIEGNE (60200) [redacted] formant l'ARTICLE UN (1)

Un état des risques et pollutions délivré le 30 octobre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible (zone 1).

En ce qui concerne le bien sis à [redacted]GNE [redacted] formant l'ARTICLE UN (1)

Un état des risques et pollutions délivré le 30 octobre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.
A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible (zone 1).

En ce qui concerne le bien sis à [redacted] formant l'ARTICLE DEUX (2)

Un état des risques et pollutions délivré le 30 octobre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.
A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible (zone 1).

En ce qui concerne le bien sis à [redacted] formant l'ARTICLE TROIS (3)

Un état des risques et pollutions délivré le 30 octobre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.
A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible (zone 1).

32.7 ORIGINES DE PROPRIETE

32.7.1 EN CE QUI CONCERNE LES BIENS SIS A COMPIEGNE (60200) FORMANT L'ARTICLE UN (1)

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Benoît **BOCQUET** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Anne HERBAUT, notaire à COMPIEGNE, de :

Monsieur Patrick Marc TROUILLET, retraité, demeurant à [redacted] en secondes noces de Madame Christiane Maryse PRIEZ à LYON le 24 novembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de COMPIEGNE, le 30 mars 2012, volume 2012P, numéro 1497.

L'origine de propriété antérieure est jointe.

32.7.2 EN CE QUI CONCERNE LE BIEN SIS A THOUROTTE (06150) FORMANT L'ARTICLE DEUX (2)

Le bien appartient à Monsieur Benoît **BOCQUET**, par suite des faits et actes suivants :

Du chef de Monsieur Alain BOCQUET

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur Alain BOCQUET, susnommé, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent GRANGE, notaire à COMPIEGNE, de :

Monsieur Régis Gabriel Robert BOUCHAIN, enseignant, et Madame Pascale Denise Marcelle DUVAL, enseignante, son épouse, demeurant ensemble à [redacted]

Nés savoir :

-Monsieur BOUCHAIN à [redacted] le 29 avril 1955.

-Madame BOUCHAIN-DUVAL à [redacted] le 22 mai 1958.

[redacted] ensemble en premières noces sous le régime légale de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MACHEMONT (Oise) le 24 mai 1980.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de COMPIEGNE, le 27 décembre 2006, volume 2006P, numéro 6276.

Décès de Monsieur Alain BOCQUET

Monsieur Alain BOCQUET, retraité, demeurant à [redacted] de Madame Bénédicte DUPOND le 12 juillet 2005.

Décédé à THOUROTTE (60), le 5 février 2007.

Laissant pour seul héritier pour le tout :

- Monsieur Benoît BOCQUET

Son fils unique issu de son union avec sa précédente épouse Madame DUPOND.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Sophie BOURLON, le 16 avril 2007.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Sophie BOURLON, le 21 janvier 2008.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de COMPIEGNE le 15 février 2008, volume 2008P, numéro 915.

Antérieurement, du chef de Monsieur et Madame BOUCHAIN-DUVAL

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur et Madame BOUCHAIN-DUVAL, pour en avoir acquis la nue-propriété, conjointement avec Madame Thérèse DUVAL-DAGNICOURT qui en avait acquis l'usufruit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CARDON, alors notaire à COMPIEGNE, le 10 décembre 1990, publié au Bureau des Hypothèques de COMPIEGNE le 11 janvier 1991, volume 1991P, numéro 218.

Etant ici précisé que cette dernière est depuis décédée à COMPIEGNE le 15 juillet 2006, en conséquence de quoi, seuls Monsieur et Madame BOUCHAIN-DUVAL étaient donc titulaire de la pleine propriété, au jour de la vente.

Originairement, du chef de Monsieur et Madame VANGREVELYNCHE

Ces biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté existant entre Monsieur et Madame VANGREVELYNCHE, pour les avoir acquis de l'OPAC de l'Oise dont le siège social est à BEAUVAIS 1 & 3 Cours Scellier suivant acte reçu par Maître Jean-François ROBBE alors notaire à COMPIEGNE, le 27 décembre 1985, plublié au Bureau des Hypothèques de COMPIEGNE le 2 juin 1986, volume 8748, numéro 18.

32.7.3 EN CE QUI CONCERNE LE BIEN SIS A REIMS (51100) FORMANT L'ARTICLE TROIS (3)

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Benoît **BOCQUET** pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé CIRET notaire à REIMS, de :

1/ Madame Germaine Romaine Anne Marie MARTIN, retraitée demeurant à [redacted]

Née à [redacted] le [redacted]

2/ Madame Monique Geneviève Germaine FAUCHEUX, demeurant à [redacted]

3/ Madame Jacqueline Romaine Valentine FAUCHEU de Monsieur Rodrigue Marie Dominique VALLET, demeurant à [redacted] l'Eglise.

Née à [redacted] le [redacted]

4/ Monsieur Daniel Désiré Lionel FAUCHEU Martine Christiane Monique MASCRE, demeurant à [redacted]

Né à [redacted] le [redacted]

5/ Mademoiselle Catherine Yvette Madeleine FAUCHEUX, créative et managing director, demeurant à [redacted] (Belgique) [redacted]
Née à [redacted] le [redacted]

6/ Monsieur Noël Philippe Germain FAUCHEUX, négociant, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS, le 20 février 2015, volume 2015P, numéro 6260.

L'origine de propriété antérieure est jointe.

32.7.4 EN CE QUI CONCERNE LE BIEN SIS A REIMS (51100) FORMANT L'ARTICLE QUATRE (4)

Le bien appartient à Monsieur Benoit BOCQUET, pour l'avoir acquis de :

1/ Monsieur Xavier Raymond Ambrosio DURAND, responsable sécurité, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]

2/ Mademoiselle Sophie Catherine DELAHOCHE, animatrice environnement, demeurant à [redacted]
Née à REIMS (51100) le [redacted]
[redacted]

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier THIENOT, notaire associé à REIMS, le 15 décembre 2014.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de cent quatre-vingt-huit mille euros (188 000,00 eur) payé comptant et quittancé en l'acte.
Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS, le 21 janvier 2015, volume 2015P, numéro 505.

Originairement, les biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur Xavier DURAND et Mademoiselle Sophie DELAHOCHE, à concurrence de la moitié indivise chacun, pour l'avoir acquis de :

La société dénommée SCI NSK, société civile immobilière au capital de 220 euros ayant son siège social à REIMS (Marne) 30 rue Gerbert, immatriculée et identifiée au SIREN sous le numéro 443 244 074 RCS REIMS.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume MOREL, notaire associé à REIMS le 27 décembre 2012.
Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de 138 000,00 eur payé comptant et quittancé en l'acte.
Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS le 14 février 2013 volume 2013P numéro 1290.

Antérieurement, les biens et droits immobiliers appartenaient à la SCI NSK par suite de l'acquisition qu'elle en a réalisée de :

La société PROF MEUBLE ALAME, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros ayant son siège social à CHARLEVILLE MEZIERES (Ardennes) 4 rue Irénée Carré, immatriculée et identifiée au SIREN sous le numéro 383 213 766 RCS CHARLEVILLE MEZIERES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Guillaume CONREUR, notaire à CHARLEVILLE MEZIERES le 16 octobre 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte au moyen de deniers empruntés auprès de la SNVB.

Audit acte le VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du bien vendu.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de REIMS le 18 novembre 2002 volume 2002P numéro 9420.

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater plus amplement l'origine de propriété plus antérieure déclarant vouloir s'en référer au titre antérieur.

ARTICLE 33 – DISSOLUTION

A l'expiration de la durée prévue dans les statuts, la Société est dissoute, sauf prorogation effectuée conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil.

33.1 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés afin de décider si celle-ci doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation des associés. La prorogation donne lieu à une décision collective des associés prise dans les conditions de majorité requises pour la modification des statuts.

33.2 - DISSOLUTION ANTICIPÉE

Lorsque tous les droits sociaux sont réunis entre les mains d'un seul associé, la société n'est pas dissoute, mais tout intéressé peut demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximum de six mois pour régulariser cette situation, mais il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garantie si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux sociétés dont l'associé unique est une personne physique.

33.3 - ABSENCE DE GÉRANT

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de celle-ci.

33.4 - DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité requises pour la modification des statuts.

D'autre part, la Société peut être dissoute dans les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

ARTICLE 34 – LIQUIDATION

34.1 - EFFET DE LA DISSOLUTION

La société est en liquidation dès sa dissolution, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention "Société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

34.2 - NOMINATION DU OU DES LIQUIDATEURS

La dissolution de la société met fin aux fonctions de la gérance, et c'est aux liquidateurs, et à eux seuls, qu'il appartient d'assurer la gestion de la Société pendant toute la durée de la liquidation.

La collectivité des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne associée ou tiers.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux décisions du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci ; dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

34.3 - RÉMUNÉRATION DU OU DES LIQUIDATEURS

Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête.

34.4 - INFORMATION DES ASSOCIÉS

Le ou les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

34.5 - DROITS DES ASSOCIÉS

Pendant la liquidation de la société, les associés conservent toutes leurs prérogatives quant aux prises de décisions collectives.

34.6 - CLÔTURE DE LA LIQUIDATION

Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour statuer sur le compte définitif de liquidation et le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Ce compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Après approbation des comptes définitifs de la liquidation, les associés décident de la clôture de la liquidation (Décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978 art.10, al. 2).

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au Tribunal de grande instance de statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (Décret n° 78-704 art.10, al. 2).

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du Tribunal de commerce, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

La radiation au Registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978.

ARTICLE 35 – PARTAGE

35.1 - PARTAGE

Après approbation des comptes définitifs de liquidation, il est procédé aux répartitions entre les ex-associés à proportion de leurs droits dans le capital social.

35.2 - RÉPARTITION DU BONI DE LIQUIDATION

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des ex-associés dans le capital social. Sauf clause contraire des statuts, le solde ou boni est réparti entre les ex-associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

35.3 - PARTAGE DES PERTES

Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, aux liquidateurs pour opérer toutes répartitions.

ARTICLE 36 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 37 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

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

ARTICLE 38 - PUBLICITÉ

La gérance est tenue de remplir dans les délais impartis, les formalités exigées par la loi et de requérir l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique ou d'un extrait des présentes pour faire le nécessaire.

ARTICLE 39 - ACTES PASSÉS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

· Engagements antérieurs à la signature des statuts

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 résultera pour la société a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle des actes et engagements mentionnés dans cet état.

· Pouvoirs à un gérant

Dès à présent, Monsieur Benoît BOCQUET, appelé à exercer la gérance de la société, est autorisé à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation des associés lors de la plus prochaine décision collective, l'approbation étant donnée à la majorité requise pour les décisions collectives ordinaires.

L'approbation emportera, de plein droit, reprise par la société de ces actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

ARTICLE 40 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société.

ARTICLE 41 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l’Etude du notaire soussigné.

ARTICLE 42 - COMPTES COURANTS

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

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

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire du ou des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

ARTICLE 43 – DÉCLARATIONS FISCALES

Les présents statuts sont exonérés de droit fixe d'enregistrement en application des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts.

ARTICLE 44 – REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 45 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

IMPOT SUR LES SOCIETES

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Le associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée.

Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

DÉCLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

TELS SONT LES STATUTS

Statuts mis à jour
Le 13/10/2021