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

COPIE AUTHENTIQUE

30 JUIN 2025

STATUTS

de la SCI «A CHEZY TOUT COMMENCE»

réf : L 2025 18371 / JA/CBO

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE TRENTE JUIN
LE TRENTE JUIN
Maître Julien AST, Notaire associé d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "Julien AST et Frédéric CARCELLE, notaires associés" [02105], titulaire d'un Office Notarial, ayant son siège à CHATEAU-THIERRY (Aisne), 40 bis rue de la Prairie, soussigné.

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "A CHEZY TOUT COMMENCE"

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1°) Madame Amélie Paulette Yvette SOURDET, assistante export, [redacted]

Née à [redacted]
[redacted] de **Monsieur Jérôme André Georges CHIFFLIER**, suivant jugement du Tribunal judiciaire de SOISSONS, en date du 19 août 2021.
N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité f[redacted]
Résidente [redacted] au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Maxence Patrick Benjamin CHIFFLIER, lycéen, demeurant [redacted]

Né à [redacted]
[redacted]
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Valentin André Jérôme CHIFFLIER, lycéen, demeurant à [redacted]

Né à [redacted]

[redacted]
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **Madame Amélie SOURDET** est **présente**.

- **Monsieur Maxence CHIFFLIER** est **présent**.

- **Monsieur Valentin CHIFFLIER** est **présent**.

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

EXPOSE PREALABLE

Le recours à la Société civile immobilière

Le recours à la société a été choisi par les parties en considération de nombreux avantages qu'elle procure en faveur d'une **transmission familiale** d'un patrimoine immobilier.

Les parties détiennent une grande liberté quant à la rédaction des statuts notamment quant à l'agrément des associés et l'organisation du pouvoir.

Ainsi, les **pouvoirs peuvent être répartis entre usufruitier et nu-propriétaire** des parts. L'usufruitier pouvant rester maître des biens apportés.

Sa mise en place permet d'organiser une grande **stabilité de la direction** dans les sociétés patrimoniales familiales.

Les sociétés civiles ayant pour but la détention d'un patrimoine à transmettre **pallient les inconvénients de l'indivision.**

La notion d'usufruit économique

Economiquement, l'usufruit correspond aux revenus dont son titulaire pourra effectivement jouir pendant la durée du démembrement.

Selon le Doyen Jean AULAGNIER, *"Le temps qui passe entraîne une diminution inéluctable de la valeur de l'usufruit qui, à son terme, aura une valeur nulle (moins-value certaine), alors que parallèlement la valeur de la nue-propriété augmente inéluctablement pour être égale à la valeur de la pleine propriété (plus-value certaine à valeur constante du bien)."*

L'usufruit économique se trouve évalué en considération de l'espérance de vie de l'usufruitier, des revenus de la pleine propriété ainsi que de la revalorisation des revenus et du bien.

La version économique du démembrement constitue une approche réaliste de la valeur du droit auquel le nu-propriétaire prétend.

Projet d'acquisition en démembrement

Les associés, désireux de créer un patrimoine immobilier familial, ont décidé de se réunir sous la forme d'une société civile.

Le capital social a été déterminé comme suit en vue de la première acquisition qu'ils envisagent de faire à l'effet ci-dessus :

1°) Acquisition par la **SCI dénommée "A CHEZY TOUT COMMENCE"** de la **nue-propriété** de **biens et droits immobiliers sis à** [redacted]

Ci, ... 36.700,00 €
- Quote-part de frais d'acquisition ..... 7.100,00 €
- Coût de constitution des présentes ..... 2.600,00 €

Total ..... *46.400,00 €*

De sorte que le capital de la société est fixé en raison de ces éléments d'un commun accord entre les associés à la somme de **QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (46.400,00 €)**.

Précision étant ici faite que ***Madame Amélie SOURDET*** *va acquérir simultanément l'usufruit calculé de façon économique dudit bien immobilier, pour lequel le financement sera le suivant* :

2°) Acquisition par **Madame Amélie SOURDET** de l'**usufruit** calculé de façon économique, desdits **biens et droits immobiliers sis à** [redacted],

Ci, ... 211.300,00 €
- Quote-part de frais d'acquisition ..... 13.200,00 €
Total..... *224.500,00 €*

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE 1. - FORME

La société est de forme **civile**, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2. - DENOMINATION

La dénomination de la société est "**A CHEZY TOUT COMMENCE**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « **Société Civile** », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés accompagné de la mention R.C. S.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à [redacted]

Il peut être transféré partout ailleurs sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au Registre national des entreprises.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous les immeubles bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement.

La vente de biens meubles ou immeubles pourvu que cela ne change pas le caractère civil de la société.

La détention de la nue-propriété afin de réaliser un profit lors de l'extinction de l'usufruit.

La mise à disposition à titre gratuit au profit des associés ou détenteurs de parts sociales en usufruit uniquement, d'immeubles détenus par la société.

A titre accessoire, la propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières par voie d'achat, d'échange, d'apport, de souscription de parts, d'actions, obligations et de tous titres en général.

Et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 6. - APPORTS

I- APPORTS EN NUMERAIRE

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

1°) Apport par Madame Amélie SOURDET

Madame une somme de **QUARANTE-SIX MILLE DEUX CENTS EUROS (46.200,00 €)**.

2°) Apport par Monsieur Maxence CHIFFLIER

Monsieur apporte une somme de **CENT EUROS (100,00 €)**.

3°) Apport par Monsieur Valentin CHIFFLIER

Monsieur apporte une somme de **CENT EUROS (100,00 €)**.

Libération des apports en numéraire

La libération des apports sera faite de la façon suivante :

- La somme de **DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2.600,00 €)** a été versée dès avant ce jour, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné, par **Madame Amélie SOURDET** à concurrence de **DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2.400,00 €)**, par **Monsieur Maxence CHIFFLIER** à concurrence de **CENT EUROS (100,00 €)**, par **Monsieur Valentin CHIFFLIER** à concurrence de **CENT EUROS (100,00 €)**.

- La somme de **QUARANTE-TROIS MILLE HUIT CENTS EUROS (43.800,00 €)** sera libérée par Madame Amélie SOURDET qui s'y oblige en fonction des besoins de la société et notamment lors de l'acquisition des biens et droits immobiliers situés à REIMS (51100), 52 bis rue de Sillery.

II- APPORTS EN NATURE

Il n'est effectué aucun apport en nature.

ARTICLE 7. - RECAPITULATION DES APPORTS

Apports en numéraire : ..... 46.400,00 €
Apports en nature : ..... 0,00 €
Total des apports : ..... 46.400,00 €

ARTICLE 8. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à **QUARANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (46.400,00 €)**.

Il est divisé en **464 parts sociales** de **CENT EUROS (100,00 €) chacune**.

*Ces parts sont numérotées de **1 à 464** et attribuées de la façon suivante* :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Madame Amélie SOURDET-SOURDET	462	1 à 462
Monsieur Maxence CHIFFLIER	1	463
Monsieur Valentin CHIFFLIER	1	464

ARTICLE 9. - PARTS SOCIALES

Titre

La propriété des parts sociales résulte seulement des statuts, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, qui seraient régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. A ce document est annexé la liste mise à jour des associés, des gérants et, le cas échéant, des autres organes sociaux.

Les parts sociales ne sont **pas négociables.**

Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Démembrement de parts

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées. À cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu-propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice. En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

Indivisibilité des parts

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

ARTICLE 10. - MUTATION ENTRE VIFS

Opposabilité

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

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil.

Domaine de l'agrément

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, y compris entre associés, sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres

Toutefois interviennent librement les opérations entre associés et leurs descendants.

Organe compétent

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

Procédure d'agrément

La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code civil et du décret du 03 juillet 1978.

Régularisation

En cas d'agrément, la cession est régularisée dans les trois mois de l'autorisation, à défaut de quoi, le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de cession.

Nantissement de parts sociales

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient 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.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

ARTICLE 11. - DECES DISPARITION

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 10.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 12. - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire à droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 13.- RECOURS A L'EXPERTISE

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts.

ARTICLE 14. - GERANCE

La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective extraordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera indéterminée.

La gérance de la société sera exercée par :

Madame Amélie SOURDET ;

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Pour le cas du prédécès de **Madame Amélie SOURDET** ou de son incapacité d'exercer constatée par une mise sous tutelle, curatelle, sauvegarde de justice ou d'un mandat de protection future, la gérance sera exercée par **Monsieur Maxence CHIFFLIER** et **Monsieur Valentin CHIFFLIER**.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers

Dans les rapports avec les **tiers**, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de cogérance, les cogérants ont la faculté d'agir ensemble ou séparément à l'exception toutefois des décisions emportant la vente d'un actif immobilier appartenant à la société pour laquelle les associés devront agir ensemble.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pouvoirs - Rapports avec les associés

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

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

Rémunération

La gérance n'a droit à aucune rémunération. Chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Révocation

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

Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme extraordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Responsabilité

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités 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 15. - DECISIONS COLLECTIVES

Forme

Les décisions collectives sont prises en assemblée, par voie de consultation écrite ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Initiative des décisions

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective. À défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non-gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine décision collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts.

Les frais de convocation ou de consultation sont à la charge de la société.

Décisions extraordinaires

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

Quorum des décisions extraordinaires

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation **de deux tiers (2/3) au moins des parts sociales émises par la société.**

Majorité des décisions extraordinaires

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la **majorité des deux tiers (2/3) des voix présentes ou représentées**.

Décisions ordinaires

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

Quorum des décisions ordinaires

Pour être valablement prises, **les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié (1/2) au moins des parts sociales émises par la société.**

Majorité des décisions ordinaires

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, **elles sont adoptées à la majorité des voix présentes ou représentées.**

Composition

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Convocation

Sauf lorsque tous les associés sont gérants, les assemblées sont convoquées par la gérance ou sur la demande d'un ou de plusieurs associés représentant la moitié au moins de toutes les parts sociales.

Les convocations doivent être adressées par lettre recommandée au moins quinze jours avant la date de réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Consultations écrites

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

Chaque associé dispose pour émettre son vote par écrit du délai fixé par la gérance ; ce délai ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la date de réception de ces documents.

Le vote résulte de l'apposition au pied de chaque résolution, de la main de chaque associé, des mots "adopté" ou "rejeté", étant entendu qu'à défaut d'une telle mention, l'associé est réputé s'être abstenu.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

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

ARTICLE 16 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1er janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et prendra fin le **31 décembre 2025.**

ARTICLE 17 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Le gérant tient un livre-journal (pouvant être présenté par un simple cahier relevé) retraçant jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter les recettes et les dépenses selon les modalités de paiement et selon leur nature.

Les différents versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt sont inscrits en dépenses.

Il pourra être dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Chaque année, il sera procédé aux amortissements nécessaires.

Les différents encaissements résultant des activités de la société, y compris les cessions d'éléments de l'actif et les emprunts de toute nature, sont inscrits en recettes.

La différence entre recettes et dépenses constitue l'excédent ou le déficit de chaque exercice social.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation. En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

ARTICLE 18. - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Principes généraux d'affectation du résultat

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.

Modalités d'affectation des résultats courant et exceptionnel

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courant et exceptionnel, les résultats exceptionnels résultant de la vente de biens immobilisés.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus du droit de jouissance et dans la limite de l'intérêt social répartir entre eux, à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau. Ils peuvent, pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent, enfin, affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisations, reste à la disposition des nus-propriétaires qui peuvent avec l'accord de l'usufruitier, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux, sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou en partie, à tous fonds de réserve, avec ou sans destination particulière.

Dans la mesure où, dans le cadre de leur pouvoir d'affectation du résultat, les usufruitiers décideraient d'appréhender le résultat exceptionnel résultant de la vente d'une immobilisation, le droit de jouissance des usufruitiers s'exercera alors, sauf convention contraire entre ceux-ci et le nu-propriétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit.

Il est ici précisé que les modalités d'organisation dudit quasi-usufruit et de la réévaluation des sommes qui y seront affectées pourront également être précisées aux termes d'un acte exprès, établi à la diligence des parties.

De même, et dans la mesure où usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) désireraient déroger à ce quasi-usufruit, leur renonciation devra être expressément constatée aux termes d'un acte enregistré.

Les usufruitiers bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice tant courant qu'exceptionnel et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront conséquemment réputés seuls débiteurs de tous impôts afférents, tant au résultat ordinaire qu'au résultat exceptionnel, et qu'ils soient ou non mis en distribution.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-propriétaire.

Distribution de dividendes par prélèvements sur les réserves

Dans la mesure où la collectivité des associés déciderait de distribuer un dividende en numéraire par prélèvement sur les réserves, le droit de jouissance de l'usufruitier des droits sociaux, s'exercera, sauf convention contraire entre celui-ci et le nu-propriétaire, sous la forme d'un quasi-usufruit.

Il est ici précisé que les modalités d'organisation dudit quasi-usufruit et de la réévaluation des sommes qui y seront affectées pourront également être précisées aux termes d'un acte exprès, établi à la diligence des parties.

De même, et dans la mesure où usufruitier(s) et nu(s)-propriétaire(s) désireraient déroger au principe légal dudit quasi-usufruit, leur renonciation devra être expressément constatée aux termes d'un acte enregistré. Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

ARTICLE 19 - DISSOLUTION

La société prend fin par **l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.**

La **collectivité des associés** peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Pour être valablement prise, cette décision exige la présence ou représentation de l'unanimité des parts sociales émises par la société.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique.

- La dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

ARTICLE 20 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

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

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

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 21 - 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 22. - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

POUVOIRS POUR ENGAGER LA SOCIETE

*Les associés confèrent à **Madame Amélie SOURDET**, le mandat de prendre les engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés :*

Pour acquérir

Acquérir de qui il appartiendra, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera convenables, un immeuble sis à [redacted] ; fixer l'époque de l'entrée en jouissance.

Payer le prix comptant ou obliger la société à son paiement en principal, intérêts, frais et accessoires, aux époques et de la manière qui seront stipulées, ainsi qu'à l'exécution des charges qui seront imposées, et notamment de celles résultant du règlement de copropriété applicable à l'immeuble au cas où il en existerait un.

Faire toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allégements fiscaux autorisés par la loi.

Exiger toutes justifications ; se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharges.

Faire toutes déclarations prescrites par la loi relativement à la sincérité du prix, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication, compromis ou promesse de vente, accepter toutes déclarations de command.

Faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et à toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer le prix de l'acquisition soit entre les mains des vendeurs, soit entre celles de créanciers inscrits, délégataires ou colloqués ; faire toutes consignations ; former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat ; à cet effet, mandater, tant au niveau de l'instance, qu'au niveau de l'exécution de la décision à intervenir et de l'exercice des recours, tous avocats, avoués, huissiers de justice et, d'une manière générale, tous les auxiliaires de justice et experts dont le concours serait nécessaire.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

Pouvoirs divers

Faire toutes déclarations d'existence et toutes formalités.

Faire ouvrir tous comptes courants et dépôts bancaires ou postaux au nom de la société en formation et les faire fonctionner sur la seule signature d'un mandataire.

Reprise des engagements

L'immatriculation de la société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 03 juillet 1978, pour les actes accomplis avant la signature des statuts.

Pour les actes qui seront accomplis à compter de la signature des statuts, les associés peuvent donner mandat dans les statuts ou par acte séparé à l'un ou plusieurs d'entre eux ou aux gérants de prendre des engagements déterminés au nom de la société.

Etant précisé que pour le cas où la société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, ne seront pas tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Les engagements souscrits par les associés postérieurement à l'immatriculation et en dehors des procédures sus-relatées, engageront personnellement ceux-ci, à défaut de décision de reprise unanime des engagements par les associés.

FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE

Régime d'imposition

La société est soumise à l'**impôt sur le revenu.**

Enregistrement

Conformément aux dispositions de l'article 635 1 1° du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

Immatriculation

La société civile, astreinte à l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

Madame Amélie SOURDET : sourdet.amelie@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse électronique lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse électronique et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

DEMATERIALISATION

Les différents registres tenus par la société (registre des délibérations, le cas échéant registre des mouvements de titres, registre des bénéficiaires effectifs, etc.) pourront être tenus sous format dématérialisé conformément aux dispositions des articles 45, 46 et 47 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, dans leur rédaction issue du décret n°2019-1118 du 31 octobre 2019, via un dispositif d'enregistrement électronique partagé (DEEP) ou d'une technologie des registres distribués, fourni par une plateforme mandataire présentant toutes les garanties nécessaires en matière de sécurité, d'accessibilité et de certification de signature électronique.

Ce dispositif devra être conforme aux droits et obligations des associés.

REMISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procuration ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société bénéficiaire, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société bénéficiaire.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent, des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations ainsi qu'aux affirmations de sincérité frauduleuses.

Les parties ont affirmé expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime bien la valeur réelle du bien apporté.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, cette évaluation n'est contredite par aucune contre-lettre contenant prise en charge d'un passif ou règlement d'une soulte.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

• les offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;

• les établissements financiers concernés ;

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013 ;

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contactées l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à CHATEAU THIERRY.

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Julien AST

Monsieur Valentin CHIFFLIER a signé à JAULGONNE le 30 juin 2025	

Madame Amélie SOURDET a signé à JAULGONNE le 30 juin 2025	

Monsieur Maxence CHIFFLIER a signé à JAULGONNE le 30 juin 2025	

et le notaire Me ast julien a signé à JAULGONNE L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE TRENTE JUIN	

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur 26 pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.
Fait à [redacted] le 02 juillet 2025.

