RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

STATUTS

Mise à jour en date du 1er mars 2025

LES SOUSSIGNES

➢ **Madame ARNOLD Delphine, Elvire née MICHALAK**
née le [redacted]
demeurant [redacted]

et son époux,

➢ **Monsieur ARNOLD Paul, Pierre, Marie**
né le [redacted]
demeurant [redacted]

Disposant de la pleine capacité civile, résidents français au sens de la réglementation française sur les changes et sur les investissements étrangers en France, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

Ont procédé ainsi qu'il suit à la mise à jour des statuts de la SCI A&M 83.

EXPOSE PREALABLE :

① Par acte sous seing privé en date du 22 janvier 2021, Madame Delphine ARNOLD et Monsieur Paul ARNOLD **ont constitué une Société Civile Immobilière A&M 83 immatriculée le 25 janvier 2021 au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES, sous le numéro 893 293 183.**

Le capital social de la société a été fixé à 2 000 € divisés en 200 parts de 10 € chacune.

Le capital a été réparti entre les apporteurs de la façon suivante :

- Madame Delphine ARNOLD : 100 parts
- Monsieur Paul ARNOLD : 100 parts.

La SCI est gérée conjointement par Monsieur Paul ARNOLD est Madame Delphine ARNOLD.

Le siège social était initialement fixé au 3 rue d'Anjou - 17800 PONS.

① Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 1er décembre 2024, la collectivité des associés été décidé de transférer le siège social de la société du 3 rue d'Anjou 17800 PONS au : [redacted]

Mentions légales :

- Dénomination : **SCI A&M 83**
- Siège social : [redacted]
- Capital social : **2 000 Euros**
- Gérance : **Monsieur Paul ARNOLD et Madame Delphine ARNOLD**
  demeurant : [redacted]
- **RCS SAINTES - 893 293 183, immatriculée le 25/01/2021**
- **Durée : 99 ans – Terme : 24/01/2121**

ARTICLE 1 : Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les Décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, la mise en valeur, la gestion, l'exploitation, la location et l'administration de tous immeubles, droits immobiliers et parts de société civile immobilière, et de tous biens et droits pouvant constituer l'annexe ou le complément desdits biens et droits ;
- éventuellement, l'aliénation de ceux de ses immeubles, droits et parts devenus inutiles à la société aux moyens de vente, échange ou apport en société ;
- avec possibilité, pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, de recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, aménagement, rénovation, emprunt, constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;
- et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à son objet pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 : Dénomination

La société a pour dénomination sociale : **A&M 83**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de la mention "société civile immobilière" ou de l'abréviation "SCI", de l'énonciation du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro SIREN suivi du siège du Tribunal au Greffe duquel la société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 : Siège social

Le siège social est fixé au **126 Chemin des Greliers – 33710 PUGNAC.**

Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 : Durée

La société est constituée pour une durée de **99 ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou prorogation prise un an avant son expiration, suivant les modalités prévues par les présents statuts.

ARTICLE 6 : Apports

1. Apports de Mme Delphine ARNOLD, à titre de biens propres

Apports en nature

NEANT.

Apports en numéraire

Mme Delphine ARNOLD apporte à la société une somme en espèce de MILLE EUROS (1000,00 €) qui devra être libérée dans son intégralité au plus tard le 31 décembre 2021.

2. Apports de M Paul ARNOLD, à titre de biens propres

Apports en nature

NEANT

Apports en numéraire

M Paul ARNOLD apporte à la société une somme en espèce de MILLE EUROS (1000,00 €) qui devra être libérée dans son intégralité au plus tard le 31 décembre 2021.

Déclarations

La société sera propriétaire des éléments apportés et titulaire de tous droits y attachés à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Toutefois, elle en prend possession à compter du démarrage effectif de l'activité sociale.

ARTICLE 7 : Capital social

Le capital social initial de la société est fixé à **DEUX MILLE EUROS (2000 €)** correspondant au montant total des apports des associés.

Le capital social pourra être augmenté par des apports en espèces ou en nature, effectués par les associés originaires ou/et par des nouveaux membres ou par incorporation de comptes courants.

Le capital social pourra également être diminué par la reprise totale ou partielle des apports ou par achat ou annulation de parts sociales, résultant du retrait, de l'exclusion ou du décès d'un ou de plusieurs associés.

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

ARTICLE 8 : Parts sociales

Le capital de la société est divisé en **200 parts sociales**, numérotées **1** à **200** d'un même montant unitaire de **10 €**.

En représentation des apports nets faits à la société par les associés, il est attribué :

1. **à Mme Delphine ARNOLD, à titre de biens propres**

   100 parts sociales, n° 01 à 100, représentatives d'apport en numéraire fait à titre de biens propres à l'origine de la société

2. **à M Paul ARNOLD, à titre de biens propres**

   100 parts sociales, n° 101 à 200, représentatives d'apport en numéraire fait à titre de biens propres à l'origine de la société

ARTICLE 9 : Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixé ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-après.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

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

La propriété d'une part sociale emporte, de plein droit, l'adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et par la gérance.

ARTICLE 10 : Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles sont inscrites sur un registre tenu au siège de la société.

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Une copie, certifiée conforme par Les gérants, de ces documents sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient :

- pour toutes les décisions ordinaires à l'usufruitier,
- et pour toutes les décisions extraordinaires au nu-propriétaire.

Quant aux bénéfices et aux pertes de la société :

- le résultat courant, bénéficiaire ou déficitaire, sera appréhendé en totalité par l'usufruitier,
- le résultat exceptionnel et notamment les plus et moins-values de cession d'éléments d'actif ainsi que le profit résultant de l'effacement de la dette grâce à l'assurance invalidité-décès, sera appréhendé en totalité par le nu-propriétaire.

ARTICLE 11 : Cession des parts sociales

1. Forme et publicité de la cession

Les cessions de parts sociales sont faites par acte authentique ou sous seing privé enregistré. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

Elles sont rendues opposables à la société par mention du transfert sur le Registre des associés tenu au siège de la société.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités, publicité et dépôt de l'acte au Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

2. Modalités de la cession

Toute cession y compris entre associés, conjoints, ascendants et descendants ne peut avoir lieu qu'avec l'agrément unanime des associés donné par décision collective extraordinaire.

Le cédant notifie son projet de cession à la société et à chacun des associés.

La décision d'agrément ou de refus doit être prise par décision collective des associés dans les trente jours de la notification qui lui est faite.

La décision d'agrément ou de refus est notifiée par le gérant au cédant et aux autres associés par les gérants dans les quinze jours.

En cas de refus d'agrément, les associés autres que le cédant, sont tenus :

- soit d'acquérir les parts mises en vente. Leur demande est notifiée à la société et aux autres associés dans les quinze jours de la notification du refus d'agrément. Lorsque plusieurs associés

expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf décision contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement,

- soit, si aucun associé se porte acquéreur, de faire acquérir les parts sociales cédées par un ou plusieurs tiers agréés par décision collective extraordinaire des autres associés ;

- soit de procéder au rachat des parts par la société en vue de leur annulation, par décision collective extraordinaire. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Les gérants notifient au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, tiers ou associés, ou l'offre d'achat par la société, ainsi que le prix offert.

Cette notification intervient dans un délai de quatre mois à compter de la notification du projet de cession faite par le cédant. Le cédant peut alors accepter les propositions qui lui sont faites ou renoncer à la cession. Dans ce cas, il doit en informer la société dans les quinze jours de la réception de la notification.

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

3. Formes des notifications

Toutes les notifications prévues au présent Article sont faites, soit par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, soit par acte d'huissier de justice.

4. Prix des parts sociales

La valeur des parts sociales est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

ARTICLE 12 : Reconnaissance de la qualité d'associé au conjoint

Le conjoint d'un associé peut, postérieurement à l'apport de biens communs, ou à l'acquisition de parts sociales au moyen de biens communs, notifier à la société son intention de devenir lui-même associé, pour la moitié des parts sociales communes souscrites ou acquises. La notification est faite par Lettre Recommandée avec Accusé de réception.

L'agrément du conjoint est donné par décision collective extraordinaire des associés. L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité

La décision des associés est notifiée au conjoint dans le délai d'un mois à compter de sa demande. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

ARTICLE 13 : Transmission des parts sociales par décès

La société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants-droit de l'associé décédé, sous les réserves suivantes :

Toute transmission de parts pour cause de décès d'un associé est soumise à l'agrément unanime des associés survivants.

Tout héritier ou ayant-droit qui souhaite faire partie de la société doit notifier à la société, en la personne de son gérant, et à chacun des associés survivants, sont intention de devenir associé dans les 5 mois du décès. Chaque associé, si l'agrément est nécessaire, doit notifier sa réponse dans un délai de 30 jours au gérant. A défaut de réception dans ce délai, il n'est pas tenu compte du vote de l'associé et l'agrément est réputé accordé.

En cas d'agrément, notification en est immédiatement donnée par le gérant aux héritiers ou ayants droit de l'associé décédé.

A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code civil. La décision des associés implique le rachat par la société elle-même des parts qui ne seraient pas rachetées par les autres héritiers. Le prix de rachat est déterminé au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Jusqu'à l'intervention de l'agrément, les parts du défunt sont privées de tout droit de vote et celles-ci n'entrent pas en compte pour le calcul de la majorité.

Toutes les notifications prévues ci-dessus sont effectuées soit par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, soit par acte d'huissier de justice.

Les héritiers ou ayants-droit agréés font partie de la société aux lieu et place de l'associé décédé. En cas d'indivision, ils participent, jusqu'au partage des parts transmises, à la vie de la société par l'intermédiaire d'un mandataire qui les représente.

Les héritiers ou ayants-droit qui ne deviennent pas associés ont droit au remboursement de leurs parts sociales. Le prix doit leur être payé par les nouveaux titulaires des parts sociales ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Le prix des parts sociales est déterminé au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 14 : Nantissement

1. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité requises. Tout projet de nantissement peut être soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les projets de cessions de parts sociales. Le consentement au projet de nantissement entraîne agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, si cette réalisation est notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

2. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire intervenue entre eux, réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun membre de la société n'exerce cette faculté, la société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.

3. Lorsque les associés n'ont pas donné leur consentement au nantissement, ou lorsque l'associé débiteur a omis de leur notifier ce nantissement, la mise en vente des parts sociales nanties doit être notifiée à la société et aux associés un mois avant la vente. Dans ce délai, les associés peuvent décider soit de l'acquisition des parts sociales dans les conditions prévues par les présents statuts, soit de la dissolution de la société. Si la vente forcée a lieu, les membres de la société ou la société elle-même peuvent exercer la faculté de substitution, conformément au paragraphe 2 ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 : Gérance

1. Nomination, révocation, démission

Mme Delphine ARNOLD et M Paul ARNOLD sont désignés comme co-gérants de la société pour une durée indéterminée.

Ils déclarent expressément accepter le mandat qui leur est confié, et qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque, ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou personnes morales, et nommés en vertu de l'acte constitutif des statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, pour une durée déterminée ou non. Au terme fixé, les fonctions du gérant prennent fin de plein droit. Le gérant sortant est toutefois rééligible.

Les fonctions de gérant cessent par le décès ou l'absence du gérant, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Les gérants sont révocables par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

La révocation du gérant n'entraîne pas la dissolution de la société.
Un gérant est également révocable par décision de justice, et pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages et intérêts.

Un gérant peut démissionner de ses fonctions. Cette démission prend effet dès qu'elle a été notifiée aux associés par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Une démission sans juste motif peut donner lieu à des dommages et intérêts envers la société.

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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

La nomination et la cessation des fonctions du ou des gérants doivent être publiées quelle que soit la cause.

Le nom du premier gérant mentionné dans les présents statuts pourra être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succédé dans ces fonctions.

2. Pouvoirs

Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que commande l'intérêt de la société. Il exerce toute directive donnée par décision collective.

Le gérant est expressément autorisé à conclure des baux sur les immeubles en propriété de la société.

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

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause ne soit opposable aux tiers, la gérance ne peut, sans y être préalablement autorisée par décision collective ordinaire prise conformément aux statuts, accomplir les actes suivants :

- contracter au nom de la société des emprunts excédant la somme de 250 000 €,

- engager la société au-delà d'une somme de 250 000 € ou aliéner tout bien, meuble ou immeuble, appartenant à la société, d'une valeur dépassant 250 000 €,

Le non-respect par un gérant des dispositions de l'alinéa précédent, constitue un juste motif de révocation.

Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social et engage la société par tout acte entrant dans cet objet.
Le gérant a seul la signature sociale, par les mots "Pour la Société Civile Immobilière A&M 83, gérant", suivie de sa signature.

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.

Le gérant peut déléguer ses pouvoirs à toute personne pour un ou plusieurs objets déterminés.

3. Responsabilité des gérants

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers soit des infractions commises aux Lois et Règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Si plusieurs gérants ont contribué aux mêmes faits, 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.

4. Rémunération des gérants

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire. Le gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

ARTICLE 16 : Décisions collectives

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises soit en Assemblée, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit par le consentement unanime de tous les associés, exprimé dans un acte.

I - Assemblée

A . Convocation

1. L'Assemblée des associés est réunie à la diligence de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation sans que les autres puissent s'y opposer.

2. Un associé non gérant peut également, à tout moment, par Lettre Recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si sa demande n'est pas suivie d'effet, l'associé demandeur peut, dans le délai d'un mois, s'adresser au Président du Tribunal pour obtenir la nomination d'un mandataire chargé de réunir les associés.

3. Les associés sont convoqués quinze jours francs au moins avant la réunion de l'Assemblée, par Lettre Recommandée. Celle-ci indique l'ordre du jour. Dès l'envoi de la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés, sont tenus à la disposition de ceux-ci au siège social, où ils ont la faculté d'en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que les documents leur soient adressés, soit par simple lettre, soit à leurs frais, par Lettre Recommandée. Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes de la société, le rapport de la gérance, ainsi que le texte des résolutions proposés et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux, par lettre simple, quinze jours au mois avant la réunion.

4. Ces règles ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

5. L'Assemblée Générale peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

B . Tenue

1. Tout associé a le droit de participer aux Assemblées. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou, en vertu d'un mandat spécial et écrit, par un autre associé.

2. L'Assemblée a lieu au siège social ou à tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant titulaire ou représentant le plus grand nombre de parts sociales.

Elle désigne un secrétaire de séance. Il est tenu une feuille de présence, qui est émargée par les associés présents ou leur mandataire.

3. Chaque associé dispose d'une voix par part de capital.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

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

En cas d'indivision des parts sociales, les co-propriétaires indivis devront nommer un mandataire commun choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent.

C . Pouvoir, quorum et majorité

1. L'Assemblée Générale Ordinaire des associés est compétente dans tous les cas où les présents statuts lui donnent expressément compétence, ainsi que pour toutes décisions concernant :

- l'administration et la gestion de la société,
- la nomination et la révocation des gérants,
- le rapport annuel de la gérance sur les affaires sociales, les comptes de l'exercice, l'affectation et la répartition des résultats,
- les actes excédant le pouvoir des gérants.

Pour être valables, les décisions ordinaires doivent être prises par un ou des associés représentant plus de la moitié du capital social.

2. L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés est compétente pour toutes les décisions tendant à modifier directement ou indirectement les présents statuts ; ainsi que dans les cas où ceux-ci lui donnent expressément compétence. C'est elle qui décide notamment :

- la modification de l'objet social,
- la réduction de la durée de la société, sa prorogation ou la dissolution de la société,
- l'agrément des cessions de parts sociales ou autres mutations de parts sociales,
- le retrait d'un associé et la fixation de ses modalités,
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- la modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance dans ses rapports avec les associés,
- la transformation en une autre forme sociétaire.

Pour être valables, les décisions extraordinaires doivent être prises à l'unanimité.

D. Procès-Verbaux

1. Toute délibération des associés est constatée par un Procès-Verbal comportant les mentions suivantes:

- la date et le lieu de la réunion,
- les noms, prénoms des associés présents ou représentés,
- le nombre de parts détenues par chacun,
- les documents et rapports soumis aux associés,
- le texte des résolutions soumises aux voix,
- un résumé des débats et le résultat des votes.

2. Les Procès-Verbaux sont établis et signés par les gérants. Ils sont établis sur un Registre des Délibérations, tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des Procès-Verbaux sont certifiés conformes par un seul gérant.

II - Consultation écrite

Si la gérance le juge à propos, les décisions collectives ordinaires peuvent résulter d'une consultation écrite.

A cet effet, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux ci par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai est considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

Ces règles ne sont pas applicables si tous les associés sont gérants.

Une telle consultation emporte décision collective dans les conditions de voix, quorum et majorité prévues pour les Assemblées.

Les Procès-Verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les Procès-Verbaux d'Assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule Assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifie que les formalités ont été effectuées. La réponse de chaque associé est annexée à ces Procès-Verbaux.

III - Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toute décision collective ordinaire qui leur apparaîtra nécessaire, par acte notarié ou sous seing privé.

Les modalités prévues dans le présent Article pour les convocations, tenue et fonctionnement des assemblées ne sont pas alors applicables.

Ces décisions doivent être mentionnées à leur date dans le Registre des Délibérations avec l'indication de la forme, de l'objet des signataires de l'acte.

ARTICLE 17 : Informations des associés

Tout associé a le droit de prendre, par lui-même, au siège social, connaissance de tous documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux, et plus généralement, de tous documents établis par la société ou reçus par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés, des gérants et le nom du commissaire aux comptes, le cas échéant.

En outre, à tout moment, un associé peut poser à la gérance des questions écrites sur la gestion. Il doit être répondu par écrit dans un délai d'un mois. Les questions et réponses seront faites sous forme de lettre recommandée.

ARTICLE 18 : Exercice social et Comptabilité

L'exercice social commence le **1er janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.

Toutefois, le premier exercice social démarrera à la date du démarrage effectif de l'activité sociale et sera clos le 31 décembre 2021.

La date de clôture de l'exercice social pourra être modifiée par décision collective prise en Assemblée Générale Ordinaire réunie antérieurement à l'ancienne date de clôture et à la nouvelle date de clôture.

Cette décision devra faire l'objet d'un procès-verbal régulièrement consigné dans le Registre des Délibérations mais ne nécessitera pas la mise à jour des statuts ni le dépôt d'un exemplaire des statuts modifiés auprès du greffe du tribunal de commerce.

Une comptabilité doit être tenue en fonction des opérations de trésorerie et non en application du plan comptable général.

ARTICLE 19 : Présentation des comptes

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

Ce rapport est soumis à l'Assemblée des associés dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 20 : Affectation et Répartition des résultats

1. L'Assemblée Ordinaire Annuelle, après avoir entendu et approuvé le rapport de la gérance, procède à l'affectation et à la répartition des bénéfices sociaux.
Les associés peuvent décider la constitution de réserves dont ils précisent l'affectation et l'emploi.
Sauf décision contraire prise à l'unanimité, les bénéfices non mis en réserve sont répartis entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

2. Les associés supportent les pertes dans les mêmes proportions qu'ils participent aux bénéfices.

L'Assemblée Ordinaire Annuelle peut décider notamment :

- d'affecter les pertes à un compte report à nouveau,
- de les affecter au compte courant des associés,
- de les compenser avec les réserves existantes,
- de les imputer sur le capital social. Cependant, cette dernière décision entraînant une réduction du capital, ne peut être prise que dans les formes d'une Assemblée Extraordinaire.

ARTICLE 21 : Retrait d'associé

1. Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord des autres associés donné dans les conditions suivantes.

Les demandes de retrait sont notifiées aux gérants et à chacun des associés par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, trois mois au moins avant la date envisagée pour le retrait.

Le retrait doit être autorisé par une décision collective extraordinaire des associés provoquée par la gérance, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et dans le cadre d'une assemblée.

Tout retrait peut également être autorisé, par décision de justice, pour justes motifs.

L'incapacité, la déconfiture, l'application de la procédure de redressement ou de liquidation judiciaires, la faillite personnelle d'un associé entraîne son retrait d'office de la société.

2. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Il peut, sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, reprendre tout bien qu'il avait apporté et qui se retrouve en nature dans l'actif social.

A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le remboursement aura lieu 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 des droits est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant. Les gérants, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

ARTICLE 22 : Transformation

La transformation de la société en une société en nom collectif ou en commandite, simple ou par actions, appelle l'accord unanime des associés donné en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée, ou en société anonyme, ou en toute autre forme sociétaire est prononcée en assemblée dans les conditions d'une décision extraordinaire.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

La transformation de la société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 : Dissolution

La société est dissoute :

- par l'arrivée du terme fixé à l'Article 5 des présents statuts, sauf décision de prorogation prise par les associés consultés à cet effet un an au moins avant la date d'expiration de la société, dans les conditions de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires. A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

- à tout moment, par décision de dissolution anticipée prise par les associés dans les conditions de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires ;

- la réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution de la

société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an. L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

- dans le cas où la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la société.
- par décision judiciaire, à la demande de tout associé, pour juste motif.

ARTICLE 24 : Liquidation

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés procède à la nomination du ou des liquidateurs, choisis ou non parmi les associés et qui peuvent être le ou les gérants, ainsi qu'a la détermination de leurs pouvoirs. A défaut de précision dans l'acte qui les nomme, ils ont les pouvoirs les plus étendus pour mener à bien les opérations de liquidation. L'Assemblée conserve, pendant la liquidation, les mêmes pouvoirs que pendant la vie sociale. Elle a notamment la possibilité de modifier, d'étendre ou de restreindre les pouvoir des liquidateurs, de leur conférer tous pouvoirs spéciaux, d'approuver ou de redresser les comptes de liquidation, de donner quitus aux liquidateurs.

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

Le ou les liquidateurs rendent compte, une fois par an, de l'accomplissement de leur mission aux associés, qu'ils réunissent en Assemblée convoquée dans les conditions fixées par les statuts.

Après approbation des comptes définitifs de la liquidation, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décide de la clôture de la liquidation.

Le ou les liquidateurs sont tenus d'effectuer les formalités de publicité requises à l'ouverture, en cours et à la clôture de la liquidation.

La publication de la clôture de la liquidation met fin à la personnalité morale de la société.

ARTICLE 25 : Partage

Après la clôture des opérations de liquidation, le patrimoine est réparti entre les associés selon les règles suivantes :

1. Remboursement du capital social

Chaque associé titulaire de parts sociales de capital a droit au remboursement du montant nominal de ses parts sociales.

2. Répartition du boni de liquidation

Après remboursement de la valeur nominale des parts sociales, le solde est réparti entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

3. Partage en nature

Tout bien apporté qui se retrouve dans la masse à partager est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en a fait apport.

Cette faculté s'exercera avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les biens en nature figurent dans la masse partageable et qui ne font pas l'objet d'une reprise d'apport ni d'une attribution préférentielle, sont répartis d'un commun accord entre les associés, à charge de soulte s'il y a lieu.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux.

4. Répartition des pertes

En cas de pertes, celles-ci sont supportées par les associés dans les mêmes proportions que leurs participations au boni.

ARTICLE 26 : Actes accomplis pour le compte de la société lors de sa formation

Actes antérieurs à la signature des statuts

Les associés fondateurs déclarent n'avoir passé aucun acte pour le compte de ladite société en cours de constitution.

Actes entre la signature des statuts et l'immatriculation au RCS

Mme Delphine ARNOLD ci-dessus nommée et prénommée, donne mandat à M Paul ARNOLD, avec faculté d'agir, pour passer les actes et prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la société en formation jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :

- signature de tous actes et réalisation de toutes démarches en vue de l'immatriculation de la société auprès du Registre du Commerce et des Sociétés;

- procéder à l'ouverture d'un compte bancaire ;

- signer tout avant contrat, promesse ou compromis de vente au profit de la société A&M 83, portant sur un immeuble à usage d'habitation situé au [redacted] sous les diverses charges et conditions suspensives de droit commun ;

- emprunter de toute personne ou établissement financier, aux taux d'intérêts et sous les conditions que les représentants jugeront convenables, toute somme en principal, à concurrence de l'opération globale d'acquisition projetée (acquisition, travaux et frais notariés).

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

Conformément à l'article 6 du décret n° 78.704 du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces engagements par ladite société.

ARTICLE 27 : Contestation - Election de domicile

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation, entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social.
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de ce siège.

ARTICLE 28 : Frais et Publicité

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront supportés par la société.

Le porteur des présentes est chargé par l'ensemble des associés d'accomplir toutes les formalités de publicité requises pour la constitution de la société, à savoir :

- faire paraître un avis de modification de siège social dans le journal habilité du département de la CHARENTE-MARITIME,

- faire paraître un avis de constitution dans le journal habilité du département de la GIRONDE,

- accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, auprès du Greffe du Tribunal de Commerce du siège social : **LIBOURNE**.

ARTICLE 29 : Déclarations fiscales

1 - TVA

La SCI A&M 83 n'est pas assujettie à la TVA : les activités exercées dans le cadre de son objet sont situées hors du champ d'application de la TVA.

2 – Régime d'imposition/Revenus fonciers

La **SCI A&M 83** relève du régime d'imposition « revenus fonciers ».

3 - Enregistrement

Conformément aux articles 810 bis et 902-3-14e du CGI, l'enregistrement des présentes est exonéré de droit d'enregistrement et de timbre.

Fait à PUGNAC,
En deux exemplaires originaux
Le 1er mars 2025

Mme Delphine ARNOLD

Certifié Conforme

[redacted]

M Paul ARNOLD

[redacted]