SCI ABBA IMMO
au capital 444 300 €
24 RUE EDOUARD AYNARD
69100 VILLEURBANNE
909 968 901 RCS LYON

STATUTS A JOUR DE LA DECISION UNANIME DES ASSOCIES

EN DATE DU 11 JUIN 2026

Copie certifiée conforme par la gérance

Aurélien BARBIER

Certifié par yousign

A.B.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

Titre I - Caractéristiques
Titre II - Capital social
Titre III - Parts sociales
Titre IV - Administration
Titre V - Comptes sociaux
Titre VI - Dispositions diverses

DEUXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

Article un – forme

La société a la forme d'une société civile et est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

Article deux – objet

- L'acquisition, la construction, la détention, la propriété, l'administration et la gestion (par bail ou autrement, à titre onéreux ou à titre gratuit), par tous moyens directs ou indirects, de tous droits et biens immobiliers.

- Ainsi, que la régularisation de tous emprunts auprès de toute banque, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits mobiliers et immobiliers de la Société, et le cas échéant, la constitution de la Société de caution hypothecaire des associés en garantie du remboursement de(s) prêt(s) à eux consenti(s) en vue d'un apport en numéraire ou d'une augmentation de capital ou d'un apport en compte courant.

- Exceptionnellement l'aliénation de ses droits et biens immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société.

- Enfin d'une façon générale toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet ci-dessus défini, à l'exception de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

Article trois – dénomination

La dénomination sociale est : " ABBA IMMO ".

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.I », 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 quatre – siège

Le siège social est fixé à VILLEURBANNE (69100) 24 rue Edouard Aynard

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 cinq – durée

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf** années 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.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article six – apports

Apport en numéraire

Monsieur Aurélien BARBIER apporte :

- La somme de CENT SOIXANTE-SIX MILLE QUATRE CENTS EUROS (166 400,00 EUR).

Cette somme provient de fonds personnels.

Madame Tiphaine ACCARY apporte :

- La somme de QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENTS EUROS (93 600,00 EUR).

Cette somme provient de fonds personnels.

Le montant des apports en numéraire sera versé à première demande de la gérance par virement ou versement sur un compte ouvert au nom de la société.

Apports en nature

NEANT.

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.

Total des apports

La valeur totale des apports est de : deux cent soixante mille euros (260 000,00 eur).

Article sept . Capital social

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE MILLE TROIS CENTS EUROS (444 300 €), divisé en QUATRE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-TROIS (4 443) parts sociales de CENT EUROS (100 €) chacune, intégralement souscrites et libérées, numérotées de 1 à 4 443, et réparties comme suit :

- **Monsieur Aurélien Frédéric BARBIER** associé à concurrence de :

. DEUX (2) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 2 ;
. DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX (2842) parts sociales en usufruit, numérotées de 3 à 2844 ;

- **Madame Louna BARBIER--ACCARY** associé à concurrence de MILLE QUATRE CENT VINGT ET UNE (1 421) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 3 à 1423

- **Madame Noémie BARBIER--ACCARY** associé à concurrence de MILLE QUATRE CENT VINGT ET UNE (1 421) parts sociales en nue-propriété, numérotées de 1424 à 2844

- **Madame Tiphaine Marianne Dany ACCARY** associé à concurrence de MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (1 599) parts sociales en pleine propriété, numérotées de 2 845 à 4 443.

Article huit . Augmentation du capital

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.

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription en numéraire et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la gérance.

Article neuf . Réduction du capital

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.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés et, en cas de démembrement, à l'égalité des usufruitiers entre eux et des nus-propriétaires entre eux.

En cas de démembrement des parts, les sommes ou biens revenant aux parts démembrées appartiendront au nu-propriétaire, sous réserve de l'exercice automatique par l'usufruitier de son usufruit sur ces biens ou cette somme d'argent, l'usufruitier étant redevable d'une dette de restitution au profit du nu-propriétaire au terme de ce quasi-usufruit avec

obligation de fournir caution dans les conditions des articles 601 et suivants du code civil, sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés.

TITRE III . PARTS SOCIALES

Article dix . Droits et obligations attachés aux parts

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

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices et du droit de vote, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Minorité

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et uniquement dans les rapports entre associés, les associés mineurs ne sont tenus des dettes sociales dont l'origine est antérieure à leur majorité qu'à hauteur et dans la limite du montant de leur apport (montant de leur participation dans le capital social). En conséquence, la part des dettes sociales excédant le montant des apports des associés mineurs incombant à ces derniers sera supportée par les associés majeurs en proportion de leur participation dans le capital social.

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.

Démembrement

Droit de vote

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 dans les assemblées générales ordinaires et dans les assemblées générales extraordinaires sauf pour les dispositions spécifiques qui font l'objet d'une disposition expresse contraire dans les présents statuts.

Droit au résultat

Le droit au résultat courant de l'exercice distribué, quelle qu'en soit l'origine (notamment les revenus, intérêts, dividendes, plus-values et moins-values sur biens et valeurs mobilières même en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées, etc.), ainsi que le droit au résultat exceptionnel provenant des plus-values et moins-values sur titres de participations, appartient en pleine propriété à l'usufruitier.

Lorsque le résultat courant ou le résultat exceptionnel provenant des moins-values sur titres de participations de l'exercice est négatif, cette perte incombe en pleine propriété à l'usufruitier.

Le droit au résultat exceptionnel de l'exercice provenant des plus-values et moins-values sur éléments d'actifs immobilisés (notamment les plus-values et moins-values sur biens et droits réels immobiliers détenus directement par la société) appartiendra au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier, l'usufruit se reportant automatiquement sur les biens ou la somme d'argent distribuée, l'usufruitier étant redevable d'une dette de restitution au profit du nu-propriétaire au terme de ce quasi-usufruit avec obligation de fournir caution dans les conditions des articles 601 et suivants du code civil, sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés.

Lorsque le résultat exceptionnel de l'exercice provenant des moins-values sur éléments d'actifs immobilisés est négatif, cette perte incombera au nu-propriétaire.

Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier, l'usufruit se reportant automatiquement sur les biens ou la somme d'argent distribuée, l'usufruitier étant redevable d'une dette de restitution au profit du nu-propriétaire au terme de ce quasi-usufruit avec obligation de fournir caution dans les conditions des articles 601 et suivants du code civil, sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés.

Article onze . Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation forcée – Retrait d'un associé

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil, ou après transfert sur les registres de la société.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Les parts sont librement cessibles entre associés et au profit du descendant d'un associé, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la gérance.

En application de l'article 1861 du Code civil, lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé ou le détenteur de droits démembrés qui projette de céder l'usufruit, la nue-propriété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Préalablement au refus d'agrément, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

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

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux mutations entre vifs à titre onéreux (vente, échanges, apports etc…) ;

- aux mutations entre vifs à titre gratuit ;
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou usufruitiers ;
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé (ou conjointement usufruitier(s) et nu-propriétaire(s) dont les droits portent sur les mêmes parts) peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

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

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.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait.

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

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 à l'article 1843-4 du Code civil.

En cas de démembrement des parts objet du retrait, celui-ci n'est possible que d'un commun accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, la valeur des parts définie comme il est dit ci-avant étant répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire au prorata des droits de chacun arrêté d'un commun accord ou à défaut à dire d'expert.

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.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales ou droits démembrés sur ces parts peuvent faire l'objet d'un nantissement, constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, le titulaire des parts ou des droits dont le nantissement est envisagé, doit obtenir, au préalable, le consentement du ou des gérants ou des autres associés, nus-propriétaires ou usufruitiers selon le cas au projet de nantissement dans les mêmes conditions que l'agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Chaque associé, chaque nu-propriétaire, chaque usufruitier, selon la nature des droits concernés, peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés, nus-propriétaires ou usufruitiers exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts ou droits démembrés qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé, nu-propriétaire ou usufruitier n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel la gérance a donné son accord, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente à la société, aux associés, nus-propriétaires ou usufruitiers.

Les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

Si la vente a eu lieu, les associés, nus-propriétaires ou usufruitiers ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article douze . Mutation par décès

En cas de décès du propriétaire de parts de pleine propriété ou en nue-propriété, la société continue entre les associés et titulaires de droits en nue-propriété ou en usufruit survivants et les héritiers ou légataires (ci-après ayants-droits) du défunt sous réserve de leur agrément dans les mêmes conditions et procédure que mentionnées à l'article 11.

En l'absence d'agrément, les frais et honoraires d'expertise seront pour moitié supportés par la société et pour moitié par les ayants-droits évincés.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts du défunt est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Pour les parts transmises par décès et soumises à agrément, les parts seront « neutralisées en matière de droit de vote » pendant la période entre le décès et la décision sur l'agrément. En conséquence, elles ne participeront pas aux votes lors des décisions collectives, la majorité étant alors calculée abstraction faite des voix attachées auxdites parts.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession du défunt (et éventuellement de la communauté des biens) les droits attachés aux dites parts, et sous réserve de l'agrément des porteurs de parts le cas échéant, seront exercés ainsi qu'il est dit sous l'article dix des présents statuts.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

Article treize - nomination – révocation – démission - vacance

Nomination – Révocation - Démission

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision collective des associés, prise selon les règles de quorum et à la majorité prévues pour les décisions ordinaires ; toutefois, en cas de gérance statutaire, le ou les gérants sont désignés par décision collective selon les règles de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

A l'instant interviennent les premiers gérants de la société qui déclarent accepter cette fonction : M. Aurélien BARBIER et Mme Tiphaine ACCARY susdénommés.

Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société. En l'absence d'autre gérant, un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés, dans les conditions prévues par les présents statuts, convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, par tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier.

Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision collective des associés, selon les règles de quorum et majorité prévues pour les décisions ordinaires ; toutefois, en cas de gérance statutaire, la décision collective est prise selon les règles de quorum et de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. 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 cause légitime à la demande de tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier.

Vacance de la gérance

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, tout nu-propriétaire et tout usufruitier peut convoquer l'assemblée des associés à seule fin de procéder au remplacement du gérant ou à défaut, demander au président du Tribunal

statuant sur requête la désignation d'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.

Article quatorze - pouvoirs – remuneration – responsabilite – information des associés

Pouvoirs

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants jouissent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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.

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Toutefois, lorsqu'il existe plus d'un gérant, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de l'ensemble des gérants :

- Réaliser des acquisitions, échanges et ventes d'immeubles ;
- Constituer des hypothèques ou des nantissements ;
- Mettre à disposition gratuite de l'un ou plusieurs des associés les biens et droits immobiliers détenus par la société ;
- Et plus largement, engager la société pour un montant supérieur à 20.000 euros TTC.

Tout acte ou opérations passé par un seul des gérants contrairement à la disposition précédente sera considérée comme cas de révocation automatique du gérant.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Rémunération

En rémunération de leurs fonctions les gérants peuvent recevoir un traitement fixe, proportionnel ou mixte, dont le montant et les modalités de paiement sont déterminés en assemblée générale ordinaire.

Le gérant a droit en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

Responsabilité

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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, des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

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

Information des associés

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article quinze - consultation des associes

Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale ou d'une consultation écrite par correspondance. Elle peut aussi résulter du consentement de tous les titulaires des droits de vote exprimé dans un acte.

Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée ou par mail, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par mail adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Les associés peuvent participer aux assemblées par tous les moyens de télétransmission afin que ceux d'entre eux qui y auront recours soient réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Projet de résolutions - communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, ou dans un espace de partage numérique mis à la disposition des associés, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers peuvent demander que ces documents leur soient adressés par mail.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par un système numérique / electronique équivalent.

Les titulaires de droit de vote disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots OUI ou NON.

La réponse est adressée par lettre recommandée physique ou électronique. Tout détenteur de droit de vote n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Décision constatée dans un acte

Les associés, nus-propriétaires et usufruitiers peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité des détenteurs de droit de vote 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-dessous 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 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.

Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou par le détenteur de droit de vote présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de droits de vote.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Il est tenu une 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, nus-propriétaires et usufruitiers sont présents.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Les assemblées générales régulièrement constituées représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Représentation

Tout associé, usufruitier et nu-propriétaire a droit de participer aux assemblées quels que soient la nature de ses droits (usufruit, nue-propriété ou pleine propriété) et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède en usufruit, en nue-propriété ou en pleine propriété selon ce qui est prévu à l'article dix des présents statuts.

Tout associé, tout nu-propriétaire, tout usufruitier, peut se faire représenter aux assemblées par un mandataire de son choix, associé ou non.

Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Les procès-verbaux de délibération de l'assemblée indiquent la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, l'ordre du jour, les nom 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, le résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par le gérant et le cas échéant par le président de l'assemblée.

A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article seize - assemblée générale ordinaire

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions collectives ne concernant ni les modifications statutaires, ni le cas échéant l'agrément de nouveaux associés ou détenteurs de droits démembrés lorsqu'elles incombent à l'assemblée.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou des titulaires des droits de vote représentant plus de la moitié des droits de vote. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation ou consultation, prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion des droits de vote représentés.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation d'un gérant non statutaire, pour autant bien sûr que ces décisions relèvent des décisions collectives ordinaires.

Article dix sept - assemblée générale extraordinaire

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions modificatives des statuts ainsi que, le cas échéant, lorsqu'elles incombent à l'assemblée, les décisions portant agrément de nouveaux associés, de nouveaux nus-propriétaires ou de nouveaux usufruitiers.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité des associés, et en cas de démembrement des parts des nus-propriétaires, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée ou encore de dissoudre la société sauf cas de dissolution automatique visée à l'article 20 ;

- à l'unanimité des associés, et en cas de démembrement, des usufruitiers, pour révoquer un gérant statutaire ou pour modifier les dispositions des statuts concernant la nomination, les pouvoirs et la révocation des gérants statutaires ;

- pour toute autre décision extraordinaire, par les détenteurs de droits de vote pour ce type de décision aux termes de l'article 10, représentant au moins trois quart des droits de vote. Pour cette dernière catégorie de décision, si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation ou consultation, prises à la majorité des votes émis, à condition toutefois que la proportion des droits de vote représentés ne soit pas inférieure à la moitié.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article dix huit - exercice social

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

Article dix neuf - détermination et 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 neuf 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 (produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions) le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Les sommes portées en réserve sont également distribuables.

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 leur part dans le capital social, sous réserve de ce qui est prévu à l'article dix.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article vingt - comptes courants

Chacun des associés et, en cas de démembrement, chacun des usufruitiers et des nus-propriétaires, pourra avec le consentement de la gérance, consentir à la société toutes avances utiles, aux conditions d'intérêts et de remboursement fixées en accord avec la gérance au moment du versement.

Article vingt et un - dissolution de la société

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, 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.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

Article vingt deux – liquidation

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

Pendant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, aux nus-propriétaires et aux usufruitiers sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droit de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, des nus-propriétaires et des usufruitiers, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

En cas de démembrement des parts, les sommes ou biens revenant aux parts démembrées (qu'il s'agisse du remboursement du capital ou du boni de liquidation) appartiendront au nu-propriétaire, sous réserve de l'exercice automatique par l'usufruitier de son usufruit sur ces biens ou cette somme d'argent, l'usufruitier étant redevable d'une dette de restitution au profit du nu-propriétaire au terme de ce quasi-usufruit avec obligation de fournir caution dans les conditions des articles 601 et suivants du code civil, sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et les nus-propriétaires concernés.

Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

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

Article vingt trois - attribution de juridiction

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre associés, nus-propriétaires ou usufruitiers, soit entre eux et le ou les gérants de la société, seront soumises à la juridiction des tribunaux de grande instance compétents.

Article vingt quatre - registre des bénéficiaires 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 vingt cinq - contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.