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

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

**A2GI**
**Société civile immobilière au capital de 1.000 euros**
**Siège social : 9 Avenue du Château, Résidence le Château**
**59590 RAISMES**
**RCS VALENCIENNES**

---

# STATUTS

[redacted]

✓ Certified by yousign

Certifiés conformes comme étant à jour
05-12-2023

DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AF0F4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

**ARTICLE 1 - FORME**

Il existe, entre les propriétaires des parts ci-après dénombrées, une société civile régie par toutes dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles et par les présents statuts.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre des titres négociables.

**ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale est : « **A2GI** »

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

**ARTICLE 3 - OBJET**

La société a pour objet :

- L'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par tous moyens directs ou indirects, notamment par bail ou location de tous immeubles bâtis ou non bâtis ;
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de ces objets et l'octroi de toutes sûretés en garantie.

Elle peut réaliser toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

**ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège de la société est fixé à **RAISMES (59590), 9 Avenue du Château, Résidence le Château,**

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

**ARTICLE 5 - DUREE DE LA SOCIETE**

La durée de la société est de 99 années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cette durée peut être prorogée par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

**ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL**

Les apports faits à la constitution de la société, d'un montant de mille (1.000) euros, et formant le capital d'origine, sont tous des apports en numéraire.



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

**ARTICLE SEPT - CAPITAL – PARTS SOCIALES**

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1 000,00 €).

Il est divisé en 1.000 parts d'un (1) euro chacune, numérotées de 1 à 1.000, entièrement libérées.

Ces parts sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

| Titulaire | Nombre de parts | PP, NP ou US | N° de parts |
|---|---|---|---|
| Monsieur Guy Pascal DUPREZ | 1 | PP | 1 |
| | 897 | US | 2 à 898 |
| Madame Isabelle LOY | 1 | PP | 899 |
| | 97 | US | 900 à 996 |
| Monsieur Adrien DUPREZ | 2 | PP | 997 à 998 |
| | 497 | NP | 2 à 449 et 900 à 948 |
| Monsieur Gautier DUPREZ | 2 | PP | 999 à 1 000 |
| | 497 | NP | 450 à 898 et 949 à 996 |
| **Total** | | | **1 000 parts** |

**ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL - ROMPUS**

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés prise à la majorité prévue pour modifier les statuts.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé aux mêmes conditions que celles précisées à l'article 14 pour un cessionnaire de parts qui ne serait pas déjà associé.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus, les associés devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts.

**ARTICLE 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 14 des présents statuts, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

## ARTICLE 10 - APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

[redacted] libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5, al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5, al. 1).

Associés [redacted] chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

## ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

## ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives. Toutefois, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives, il doit être convoqué à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

## ARTICLE 13 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil ou par transfert sur les registres de la société.

DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 14 - AGREMENT DES TRANSMISSIONS ET DES CESSIONS DE PARTS SOCIALES**

1. Les parts sociales, librement cessibles entre associés, ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'agrément d'un ou plusieurs associés représentant au moins les deux-tiers des parts sociales.

Cette disposition vise toutes transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions ci-dessus sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui doit être agréé par tous associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

2. Les transmissions de parts ayant leur origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article, sauf si elles bénéficient à une personne déjà associée.

3. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 3 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

4. En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément des associés survivants pris dans les conditions du paragraphe 1.

Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.



DS DG DS DI DS AD DS DG

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.
Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droits non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5. En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 4, ci-dessus, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associés.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé par les associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6. Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectuée par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, par une décision d'un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

7. Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

**ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Un associé ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions fixées par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé.

**ARTICLE 16 - GERANCE DE LA SOCIETE**

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant la majorité simple des parts sociales.

La première gérance est nommée par les présents statuts.

La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le Gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 15, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout Gérant peut mettre fin à ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.



DS DG DS DI DS AD DS DC

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

En cas de vacance de la gérance, pour quelque cause que ce soit, et notamment en cas de décès, de démission, de révocation ou de placement sous tutelle du gérant unique, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

Il peut être nommé un ou plusieurs Gérants suppléants, appelés à exercer temporairement les fonctions de la Gérance en cas d'empêchement du ou des Gérants en fonctions.

Dans les rapports entre associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. 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.

Dans les rapports avec les tiers, le Gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social et pour lesquels il a d'ores et déjà tout pouvoir pour les accomplir. En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. 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.

Les Gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

**ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux Gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non Gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit.

L'assemblée est présidée par un Gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales si elles ne comportent aucune modification des statuts ; et, celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être valablement prises par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux-tiers des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

## ARTICLE 18 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et la gérance.

## ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

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

## ARTICLE 20 - REDDITION ANNUELLE DE COMPTE

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

La société est tenue de nommer un Commissaire aux comptes lorsque les critères prévus par la loi sont réunis.

## ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices distribuables, constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou en partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Dès à présent et pour le cas de démembrement des parts de la société, les associés décident que les résultats correspondant aux revenus des biens, qualifiés de revenus ordinaires, seront versés à l'usufruitier pour le cas où leur distribution aurait été décidée (à défaut d'affectation en report à nouveau ou mise en réserve).

Les résultats qualifiés d'extraordinaires, correspondant à des opérations en capital (plus-values sur titres de participation ou plus-values immobilières), seront affectés en report à nouveau, mis en réserve ou distribués par décision souveraine de la collectivité des associés.

Si la collectivité des associés décidait de procéder totalement ou partiellement à la distribution de ces résultats extraordinaires, ou encore de toute somme antérieurement mise en réserve, cette distribution pourra intervenir :

- ou au profit de l'usufruitier, le nu-propriétaire sera alors bénéficiaire d'une créance de restitution contre l'usufruitier, constatée aux termes d'un acte authentique de quasi-usufruit, en vue de préciser la nature, le montant et les conditions de garantie des droits de chacun et également afin d'être opposable à l'administration fiscale le jour du décès de l'usufruitier,



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

A défaut de convention de quasi-usufruit et dans son attente, ces sommes seront versées sur un compte usufruit / nue-propriété à ouvrir dans tout établissement financier au choix de l'usufruitier,

- ou faire l'objet d'un remploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers, sur instruction de l'usufruitier,

- ou au profit des nus propriétaires et de l'usufruitier, dans les proportions déterminées par la collectivité des associés souveraine.

En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

**ARTICLE 22 - LIQUIDATION - PARTAGE**

La dissolution met fin aux fonctions des Gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du Tribunal Judiciaire statuant sur requête.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature. L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

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

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation, dans les conditions légales.

**ARTICLE 23 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.



DS DG DS DI DS AD DS DG

DocuSign Envelope ID: AFDF4E40-AF5D-46ED-8BA8-83F2FF694B7A

## DISPOSITIONS TRANSITOIRES

### ARTICLE 24 - IDENTITE ET DESIGNATION DES PERSONNES QUI SONT INTERVENUES A L'ACTE CONSTITUTIF

- **Monsieur Guy DUPREZ**
  Né à [redacted] le [redacted]
  De na[redacted]
  Demeurant à [redacted]
  [redacted] avec Madame Isabelle LOY, ci-après désignée, sous le régime de la communauté réduites aux acquêts, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de BRUAY-SUR-L'ESCAUT (59860), le 26 octobre 1990.

- **Mada[redacted] DUPREZ**
  Née à [redacted] le [redacted]
  De nat[redacted]
  Demeurant à [redacted]
  Mariée avec Monsieur Guy DUPREZ, ci-dessus désigné, sous le régime de la communauté réduites aux acquêts, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de BRUAY-SUR-L'ESCAUT (59860), le 26 octobre 1990.

- **Monsieur Adrien DUPREZ**
  Né à [redacted] le [redacted]
  De na[redacted]
  Demeurant à [redacted]
  [redacted]

- **Monsieur Gautier DUPREZ**
  Né à DENAIN (59220), le [redacted]
  De nationalité [redacted]
  Demeurant à [redacted]
  [redacted]

### ARTICLE 25 - APPORTS CONCOURANT A LA FORMATION DU CAPITAL

Chaque associé fait apport à la société dans les conditions suivantes, savoir :

- Monsieur Guy DUPREZ, une somme de 898 euros, ci ..... 898 euros
- Madame Isabelle DUPREZ, une somme de 98 euros, ci ..... 98 euros
- Monsieur Adrien DUPREZ, une somme de 2 euros, ci .....2 euros
- Monsieur Gautier DUPREZ, une somme de 2 euros, ci .....2 euros

[redacted]
donnent mutuellement acte de l'avertissement prévu par l'article 1832-2 du Code civil, la qualité d'associé étant reconnue à chacun des époux.

### ARTICLE 26 - NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier Gérant de la société est :

DS DG DS DI DS AD DS DG

➢ **Monsieur Guy DUPREZ**
Né à [redacted] le [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant à [redacted]

Lequel déclare accepter la fonction qui vient de lui être confiée.

Il est dès à présent décidé, sauf décision contraire d'une décision collective des associés ou survenance d'un divorce du gérant concerné :

- Qu'en cas de décès ou d'incapacité physique ou juridique par Monsieur Guy DUPREZ d'exercer ses fonctions de gérant, il sera remplacé dans ses fonctions de gérant, sans limitation de durée, par son épouse, Madame Isabelle LOY, de nationalité [redacted] née à [redacted] le [redacted] demeurant à [redacted]

**ARTICLE 27 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - PERSONNALITE MORALE - ENGAGEMENT DE LA PERIODE DE FORMATION**

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au **31 décembre 2024**.

Les opérations de la période de formation seront rattachées à cet exercice.

La gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Les associés donnent ensemble mandat à la gérance de prendre, pour le compte de la société en formation, tous engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social et notamment souscrire tous emprunts nécessaires à la réalisation de l'objet social, consentir et octroyer toutes sûretés en garantie du ou des emprunt(s) souscrit(s), et notamment :

- d'acquérir auprès de la société HOLDING TATON-QUINET (392 628 269 RCS VALENCIENNES) un ensemble immeuble sis à MARLY (59770), Avenue Jean Jaurès, composé de trois bâtiments et d'un parking y attenant, au prix de 750.000 euros hors frais de notaire ;

- de souscrire, le cas échéant, tous emprunts, consentir toutes garanties nécessaires à l'acquisition de cet immeuble ;

- de souscrire, le cas échéant, tous emprunts, consentir toutes garanties nécessaires au financement des travaux relatifs aux immeubles de la société ;

- et d'une manière générale, faire le nécessaire en vue de cette acquisition.

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.



DS DG DS DI DS AD DS DC

Ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 28 - PUBLICITE - POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt et autres nécessaires pour parvenir à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

**ARTICLE 29 - OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES**

Conformément aux dispositions des articles 206-3 et 239 du Code général des impôts, Madame Isabelle DUPREZ et Messieurs Guy DUPREZ, Adrien DUPREZ et Gautier DUPREZ, seuls associés, déclarent opter pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

**ARTICLE 30 - SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original par signataire des Statuts ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par lesdits signataires aux termes des Statuts.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) les Statuts soient signés par voie de signature électronique dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil) par l'Autorité de Certification "DocuSign", les certificats de la chaine de certification étant disponibles à l'adresse suivante : https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications, que (ii) la signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite et que (iii) la transmission électronique des Statuts vaille preuve, entre les signataires, de l'existence, de l'origine, du contenu, de la réception et de l'intégrité desdits Statuts.

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des Statuts ou de son contenu sur le fondement de la signature électronique.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que les Statuts entreront en vigueur à la date de sa signature par le dernier des signataires.

---

**Monsieur Guy DUPREZ**

*BON POUR ACCEPTATION DES FONCTIONS DE GERANT*

23/6/2023

[redacted]

732504334530480

---

**Madame Isabelle LOY, [redacted] DUPREZ**

24/6/2023

DocuSigned by:
DUPREZ Isabelle
D6A03A4B566A4EB

**Monsieur Adrien DUPREZ**

23/6/2023

DocuSigned by:
DUPREZ Adrien
80B56C36971A46E

**Monsieur Gautier DUPREZ**

23/6/2023

DocuSigned by:
[redacted]
C595F28591514BF