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 de la SCI MARANTO

Mis à jour suite à la donation du 18 avril 2025
et au transfert de siège social

RCS : LIMOGES
Code greffe : 8701

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LIMOGES atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 00488
Numéro SIREN : 903 068 344
Nom ou dénomination : MARANTO

Ce dépôt a été enregistré le 13/09/2021 sous le numéro de dépôt 3800

MARANTO

Société Civile Immobilière

Au capital de 1 000 euros

Siège social : 7 RUE LEON SAZERAT

87000 LIMOGES

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Marc SABATIER,
né le 7 [redacted],
de nati[redacted]
demeurant [redacted]
[redacted]

Madame Marie SABATIER,
née le [redacted] à LIMOGES (87),
de nationalité [redacted]
demeurant [redacted] -33100 [redacted]
[redacted]

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

[redacted]

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles, biens immobiliers et société civile immobilière ;

- L'acquisition, la conservation, et la mise en valeur de tout immeuble ou de tout terrain sur lequel sera édifié un immeuble susceptible d'être exploité dans le cadre de la conclusion d'un bail ; la détention de tout immeuble ou participation sous quelque forme que ce soit dans une entreprise française ou étrangère ; la mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de biens et droits immobiliers appartenant à la Société à l'un quelconque de ses associés.

- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de : **MARANTO**
Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 7 rue Salvador Allende – 87170 ISLE

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

[redacted]

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

- Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

par **Monsieur Marc SABATIER,** la somme de neuf cent quatre -vingt -dix euros
ci..... **990 euros**

par **Madame Marie SABATIER**, la somme de dix euros
ci..... **10 euros**

Soit au total la somme de 1 000 euros, laquelle somme a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

- Récapitulation des apports

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :

Apports en numéraire : 1 000 euros

[redacted]

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 euros).

Il est divisé en 100 parts numérotées de 1 à 100, lesquelles sont attribuées comme suit :

à Monsieur Marc SABATIER, à concurrence de l'usufruit de 98 parts sociales, numérotées de 1 à 98 ;

à Madame Marie SABATIER, à concurrence de :
-La pleine propriété d'une part sociale numérotée 100 ;
-La nue-propriété de 49 parts sociales numérotées de 50 à 98 ;

à Monsieur Antoine SABATIER, à concurrence de :
-La pleine propriété d'une part sociale numérotée 99 ;
-La nue-propriété de 49 parts sociales numérotées 1 à 49

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS, OBLIGATIONS GENERAUX ET RESPONSABILITES DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.
Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes
Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

En cas de démembrement des parts sociales, seul le nu-propriétaire répond des dettes sociales. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.
Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de

[redacted]

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

1- Qualité d'associés :

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit ; le nu-propriétaire, étant seul apporteur de bien, est donc seul à bénéficier de la qualité d'associé. L'usufruitier exercera simplement, conformément aux dispositions statutaires ou légales, certaines des prérogatives attachées à la qualité d'associé sans pour autant avoir cette qualité.

2- Droit de vote :

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires à l'usufruitier.

3- Participation aux assemblées :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-propriétaire, en sa qualité d'associé, doit être convoqué aux assemblées (même s'il ne doit pas prendre part au vote) et il doit lui être fourni les mêmes documents d'information qu'au titulaire du droit de vote.
Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

4- Répartition du Résultat :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, les bénéfices ou les pertes seront répartis de la manière suivante :

- le résultat courant sera appréhendé en totalité par l'usufruitier,

- le résultat exceptionnel et notamment les plus ou moins values de cession d'éléments d'actif ainsi que les profits résultant de l'effacement au bilan d'une dette grâce à l'assurance décès-invalidité seront appréhendé en totalité par le nu-propriétaire

L'usufruitier ne peut être privé du droit de voter l'affectation des bénéfices (prérogatives essentielles aux démembrements). Dans ce cas, il a droit aux « bénéfices distribués de l'exercice» afférents aux droits sociaux qu'il détient (contrairement aux bénéfices distribués sur les réserves).

[redacted]

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Tout associé ainsi que tout usufruitier de parts, peut consentir à la société des avances de fonds, en vue de la réalisation de l'objet social. De même la société peut accorder des avances en compte courant aux associés et aux usufruitiers.

Ces opérations de compte courant sont soumises à l'autorisation de la gérance.

Toute demande de remboursement total ou partiel de compte courant par un associé, dès l'instant où elle dépassera quinze mille euros sera soumise à l'assemblée générale la plus proche qui en fixera les modalités. Les comptes courants des usufruitiers ne sont pas soumis à la présente procédure et sont remboursable sans délai sur simple demande de l'intéressé.

L'assemblée générale ordinaire annuelle des associés, peut par ailleurs, fixer des intérêts et le montant maximum de remboursement qui ne sera pas susceptible d'étalement.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITES DES ASSOCIES

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 14 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties à des associés ou au conjoint de l'un d'eux ou à des ascendants ou descendants du cédant.

De même, les cessions portant sur la nue-propriété ou sur l'usufruitier de parts sociales, ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessus

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts.

En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

[redacted]

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.
Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

[redacted]

ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE – EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Retrait d'un associé.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires (le vote de l'associé retrayant est décompté dans la règle de quorum et de majorité). La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification, la gérance convoque une assemblée générale qui doit se tenir dans les deux mois de sa convocation. La décision de la collectivité des associés est notifiée dans un délai d'un mois par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de démembrement des parts sociales, le retrait du nu-propriétaire doit être demandé à la suite d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire (par application de l'article 599 du code civil interdisant au nu-propriétaire de nuire de son fait aux droits de l'usufruitier) et dans ce cas, l'intervention conjointe des deux parties est indispensable.

En cas d'accord de l'assemblée générale sur la demande de retrait, la société sera tenue soit de faire acquérir ses parts par d'autres associés ou des tiers agréés, soit de les acquérir elle-même dans un délai maximum d'un an à compter de la date de l'assemblée générale autorisant le retrait.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

En cas de désaccord sur le prix, et même après fixation du prix par expert, l'associé retrayant peut décider de conserver ses parts. Dans ce cas, les frais d'expertise et de procédure sont à sa charge.

Aucune demande de retrait n'est recevable pendant la période de remboursement des emprunts ayant servi à financer le premier investissement immobilier de la Société.

Exclusion d'un associé.

Par décision prise à la majorité renforcée soixante pourcents des voix, un associé peut être exclu de la société pour non – respect d'une règle prévue dans les statuts, en l'absence répétée aux décisions collectives, non libération du capital, mésentente avec un ou plusieurs associés. A compter de la notification de l'exclusion, l'associé perd sa qualité d'associé et est privé du droit au vote attaché à ses parts.

[redacted]

ARTICLE 16 - NANTISSEMENT

Les parts sociales 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.
Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.
Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur 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 aux associés et à la société.

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 clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé 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 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 la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 17 - GERANCE

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

2 - Le ou les premiers gérants seront désignés par décision des associés aussitôt après la signature des présents statuts. Cette nomination du ou des gérants sera annexée aux présentes.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous 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.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant

dans les conditions prévues ci-après à l'article 21 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :
- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.
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.

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

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

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

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

4 - Les fonctions de gérant sont d'une durée déterminée ou indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.
Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.
La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

6 - Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.
La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.
Si la révocation est décidée sans motif légitime, elle peut donner lieu à des dommages intérêts.

7 - La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 19 - ASSEMBLEES GENERALES

1 - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Un ou plusieurs associés non gérants peuvent à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

3 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

4 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5 - Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

6 – La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signées par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

7 - Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit ; le nu-propriétaire, étant seul apporteur de bien, est donc seul à bénéficier de la qualité d'associé. L'usufruitier exercera simplement, conformément aux dispositions statutaires ou légales, certaines des prérogatives attachées à la qualité d'associé sans pour autant avoir cette qualité.
Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour la résolution d'affectation annuelle des résultats et au nu-propriétaire pour les autres.
Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le nu-propriétaire, en sa qualité d'associé, doit être convoqué aux assemblées (même s'il ne doit pas prendre part au vote) et il doit lui être fourni les mêmes documents d'information qu'au titulaire du droit de vote.
Toutefois, dans tous les cas, l'usufruitier est convoqué et assiste aux assemblées générales.

ARTICLE 20 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.
Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.
Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés.
Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1 - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.
Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

[redacted]

3- Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

4- En cas de démembrement des parts sociales, la répartition du droit de vote en assemblée générale ordinaire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire est stipulée dans l'article 11 des [redacted]

ARTICLE 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :
- l'augmentation ou la réduction du capital social;
- la prorogation de la société;
- sa dissolution;
- sa transformation en société de toute autre forme.

2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

3- En cas de démembrement des parts sociales, la répartition du droit de vote en assemblée générale extraordinaire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire est fixée par l'article 11 des présents statuts.

ARTICLE 23 -CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'un fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.
Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 24 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.
Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1er janvier et finit le 31 décembre.**
Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2022**.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.
En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.
Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Après approbation du rapport écrit de la gérance sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues, il est décidé de l'affectation du résultat. Il peut être, en totalité ou non, distribué aux associés ou capitalisé dans la société, par inscription en report à nouveau ou à des comptes de réserves.

Le bénéfice distribuable de l'exercice est égal :

- au résultat de l'exercice ;
- majoré du compte de report à nouveau bénéficiaire.

Sur le bénéfice distribuable s'impute, s'il y a lieu, la rémunération accordée à la gérance.

L'assemblée des associés peut décider l'affectation de tout ou partie du bénéfice distribuable à des comptes de réserves. Elle peut aussi décider la distribution de tout ou partie de ces comptes de réserves.

Toute distribution de bénéfice et de réserve est subordonnée à l'existence de trésorerie disponible à la date du bilan de clôture, déterminée ainsi :

- soldes des comptes bancaires et des espèces en caisse;
- diminués des soldes créditeurs des comptes courants d'associés et augmentés des soldes débiteurs ;

Le montant de la distribution ne pourra être supérieur au montant de la trésorerie disponible que sur décision unanime des associés.

Les associés sont tenus de contribuer, quel qu'en soit leur nature, aux pertes dès leur apparition en cours de vie sociale. Celles-ci seront inscrites directement au débit de leur comptes-courants. Lorsque les parts sociales sont démembrées, les pertes issues du résultat courant sont prises en charge par l'usufruitier, celles issues du résultat exceptionnel par le nu-propriétaire.

Le résultat, peut être versé aux associés sous forme d'inscription en compte courant.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, les distributions issues du résultat courant de l'exercice sont attribuées à l'usufruitier, celles issues des résultats exceptionnels ou des comptes de réserves sont affectées au nu-propriétaire. Le résultat fiscal, qu'il soit bénéficiaire ou déficitaire est, indépendamment des décisions de l'assemblée et des affectations comptables, affecté à l'usufruitier, à hauteur du résultat courant, et au nu-propriétaire pour la partie exceptionnelle. Par résultat exceptionnel, l'on entend notamment les plus ou moins-values de cession d'éléments d'actifs immobilisés et assimilés, ainsi que les profits résultant de l'effacement d'une dette au bilan par le jeu d'une assurance décès-invalidité.

Lorsque des parts donnant droit à un dividende majoré ou minoré sont prévues dans les statuts, le résultat fiscal affecté à ces parts, est lui aussi majoré ou minoré dans la même proportion.

L'assemblée des associés peut, pour chaque exercice, modifier ces règles de répartition.

[redacted]

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.
La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.
La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.
Les engagements du nu- propriétaire ne peuvent pas être augmentés sans son accord. En conséquence, la transformation en société en nom collectif ne pourra pas être prononcée sans l'accord du nu-propriétaire.

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.
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.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.
La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.
L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.
Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

[redacted]

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.
Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.
Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

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

En cas de démembrement des parts sociales, la répartition du boni ou mali de liquidation sera réparti de la manière suivante :

- la quote-part concernant le boni ou mali de l'exploitation sera appréhendée par l'usufruitier,
- le reste du mali ou boni de liquidation sera appréhendé par le nu propriétaire.

Les apports seront repris en totalité par l'usufruitier.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 31 - PUBLICITE – POUVOIRS – REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

Les soussignés donnent mandat à **Monsieur Marc SABATIER** à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société, les actes nécessaires. L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à **Monsieur Marc SABATIER** et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :
- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Fait à LIMOGES
Le [redacted]
En autant d'exemplaires que nécessaire,

[redacted]

Monsieur Marc SABATIER

[redacted]

Madame Marie SABATIER

ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Monsieur Marc SABATIER, agissant en qualité de co-fondateur de la société, déclare avoir pris personnellement, en vue de la création de ladite société, les engagements suivants :

- ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation pour le dépôt des fonds constituant le capital social,
- démarches administratives réalisées dans le cadre de l'objet social,
- signature d'actes au nom de la société en formation et entrant dans le cadre de l'objet social,

En application de l'article 1843 du Code de civil, un exemplaire du présent état reprenant l'énumération intégrale des engagements pris par **Monsieur Marc SABATIER** pour le compte de la société en formation, a été communiqué aux associés préalablement à la signature des statuts.

Fa[redacted]
Le
En autant d'exemplaires que nécessaire,

[redacted]

Monsieur Marc SABATIER

[redacted]

Madame Marie SABATIER

ANNEXE 2
NOMINATION DU OU DES PREMIERS GERANTS

LES SOUSSIGNES :

Monsieur Marc SABATIER, né le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted], demeurant 7 rue Léon Sazerat – 87000 LIMOGES,

Madame Marie SABATIER, née le [redacted] à [redacted]
de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

agissant en qualité de seuls associés de la société civile immobilière, société civile au capital de 1 000 euros, dont le siège est 7 rue Léon Sazerat – 87000 LIMOGES après avoir exposé qu'une société a été constituée entre eux aux termes d'un acte sous seing privé.
nomment en qualité de gérant de la Société pour une durée illimitée :

Monsieur Marc SABATIER,
né le 7 juin 1964 à CHOLET (49),
de nationalité française,
demeurant 7 [redacted]

Monsieur Marc SABATIER dispose, conformément aux statuts, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et pour la représenter à l'égard des tiers.
Monsieur Marc SABATIER accepte les fonctions de gérant qui viennent de lui être confiés et déclare n'exercer aucune autre fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de lui empêcher d'exercer son mandat.
Sa rémunération seront fixée ultérieurement.

Tous pouvoirs sont accordés au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour accomplir les formalités de publicité ou de dépôt prévues par la loi.

Fait à LIMOGES
Le 09/09/2021

[redacted]

Monsieur Marc SABATIER
Précédé de la mention BON POUR ACCORD DE LA GERANCE

Bon pour acceptation

Madame Marie SABATIER