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

« 33 FP »
Société civile
Au capital de 476.520 euros
Siège social : NIMES (30900), 33 rue Fernand Pelloutier
RCS NIMES n°933 066 730

MISE A JOUR DES STATUTS en date du 27 août 2024
Certifié conforme par la gérance

[redacted]

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTÉRÊT SOCIAL

Il est formé entre les soussignés une société civile qui sera régie par les présents statuts et par les dispositions contenues dans le titre IX du livre III du Code civil, ainsi que par toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, l'échange ainsi que la location, l'administration et la gestion pour son propre compte de tous biens immobiliers, mobiliers, créances et placements, tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts... de toute nature, contrat de capitalisation y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées ;
- la cession à titre exceptionnel de biens et droits immobiliers, mobiliers et valeurs mobilières ;
- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- la mise à disposition d'un bien à titre gratuit à l'un des associés ;
- de prévenir les inconvénients d'une indivision, en particulier l'action en partage et la règle de l'unanimité ;
- d'organiser la transmission au sein de la famille ;
- de renforcer la protection du conjoint survivant ;

Et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

ARTICLE 3 . DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **33 FP.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots "société civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 . SIÈGE

Le siège social est fixé à : NIMES (30900), 33 rue Fernand Pelloutier.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 . DURÉE

La société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les présents statuts.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.
Par exception, le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2024.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 . APPORTS

Apports Immobiliers

A NIMES (GARD) 30900 33, rue Fernand Pelloutier

Une maison à usage d'habitation avec jardin attenant
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EX	1130	33 rue Fernand Pelloutier	00 ha 03 a 65 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est **annexé.**

Ledit apport est réalisé, par les requérant, à hauteur de MOITIE chacun ; étant propriétaires indivis du bien immobilier dans ces proportions.

RÉSERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION

Les apporteurs réservent à leur profit, leur vie durant et jusqu'au décès du survivant d'entre eux, le droit d'usage et d'habitation sur la totalité du **BIEN.**
Les conditions de ce droit d'usage et d'habitation sont définies ci-après.

La présente constitution de droit d'usage et d'habitation est évaluée à cent cinquante mille quatre cent quatre-vingts euros (150 480,00 eur), compte tenu de l'âge du bénéficiaire et des dispositions combinées des articles 669 et 762 bis du Code général des impôts.

Évaluation

Cet apport est effectué à titre pur et simple pour une valeur de QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (476 520,00 EUR).

Effet relatif
Acquisition suivant acte reçu par Maître PROHIN, notaire à NIMES, le 24 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 19 avril 2017, volume 2017P, numéro 4472.

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 : quatre cent soixante-seize mille cinq cent vingt euros (476 520,00 eur).

ARTICLE 8 . CAPITAL SOCIAL

ANCIENNE MENTION

Le capital social est fixé à la somme de : QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (476 520,00 EUR).

Il est divisé en 47652 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 47652 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Monsieur Gerard CROZEL à concurrence de 23826 parts, portant les numéros 1 à 23826, en rémunération de son apport en nature.

Madame Hélène ALLAMAND [redacted] de Monsieur Gérard CROZEL à concurrence de 23826 parts, portant les numéros 23827 à 47652, en rémunération de son apport en nature.

Conformément à la loi, les associés déclarent que les 47.652 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

NOUVELLE MENTION

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (476.520 €) et est divisé en QUATRE SEPT MILLESIX CENT CINQUANTE DEUX PARTS de dix euros (10,00 eur) chacune, réparties entre les membres de la société en proportions de leurs apports respectifs, savoir :

Nom	Nombre de parts en pleine propriété	Nombre de parts en usufruit	Nombre de parts en nue-propriété
Mr Gérard CROZEL	3 parts Numérotées de 1 à 3	23.823 parts Numérotées de 4 à 23.826	Néant
Mme Hélène ALLAMAND épouse CROZEL	3 parts Numérotées de 23.827 à 23.829	23.823 parts Numérotées de à 23.830 à 47.652	Néant
Mr Nicolas CROZEL	Néant	Néant	15.882 parts Numérotées De 4 à 7944 Et de 23830 à 31770
Mme Fanny CROZEL	Néant	Néant	15.882 parts Numérotées De 7945 à 15885 Et de 31771 à 39711
Mme Laure CROZEL	Néant	Néant	15.882 parts Numérotées de 15886 à 23826 Et de 39712 à 47652
TOTAL	**6 parts en PP**	**47.646 parts en US**	**47.646 parts en NP**

ARTICLE 9 . AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Augmentation du capital

1- 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 nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées, ou par l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Il est ici précisé qu'un usufruitier de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

2- Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion définie par l'article 669 du Code général des impôts (ou l'article qui s'y substituera), sauf accord entre eux pour retenir un autre mode de valorisation des droits démembrés.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des membres de la société.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

3- Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales : pacte de préférence

En cas de cession par un usufruitier (ou par un nu-propriétaire) de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier (ou suivant le cas le nu-propriétaire) devra faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-propriétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

Réglementation de ce pacte de préférence :

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées à moins que les parties nus propriétaires et usufruitiers n'en conviennent autrement à l'unanimité.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire reportés sur ledit bien.

Article 10 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire, étant précisé que la disponibilité des comptes courants d'associés est limitée en cas d'existence de prêts dans la Société.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

TITRE III . PARTS SOCIALES

Article 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation, ainsi qu'à obligation de contribution aux pertes dans les conditions prévues ci-après.

La qualité d'associé n'est reconnue qu'au plein propriétaire et au nu-propriétaire de parts sociales démembrées.

2 - 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. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital serait la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

3 - L'associé mineur ainsi que le majeur protégé, ne sera tenu des dettes sociales que dans la limite de son apport. L'associé mineur dispose d'un droit de sortie de la Société à sa majorité sans que les autres associés ne puissent s'y opposer.

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions ou mutations de parts régulièrement consenties, signifiées et publiées.

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

5 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

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 justice un mandataire chargé de les représenter.

Dans le cas où la majorité par tête est requise pour la validité des décisions collectives, l'indivision n'est comptée que pour une seule tête.

6 - En cas de démembrement, l'usufruitier et le nu-propriétaire auront le droit de participer aux assemblées générales et disposeront d'un droit d'information. Le droit de vote sera exercé par chacun des titulaires des droits démembrés dans les conditions suivantes.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier quel que soit la nature de la décision à prendre à l'exception :

- **du changement de la nationalité de la société ;**
- **d'augmentation des engagements d'un associé ;**
- **de la transformation de la Société en une autre forme de Société dans laquelle les associés voient leurs responsabilités aggravées.**

7 - Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les représentants, ayants droits, conjoint et héritiers d'un associé, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, ni en demander le partage ou la licitation.

8 - Les parts sociales peuvent être données en nantissement.

Dans ce cas, le débiteur reste associé et exerce le droit de vote attaché à ces parts.

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera l'agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les conditions de l'article 2078 du Code civil, à moins que la société ne préfère, après la cession, acquérir les parts sans délai en vue de réduire son capital.

Article 12 – CESSION DES PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

I - Forme de la cession

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après publicité au greffe du tribunal de commerce.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seings privés ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

II - Agrément des cessions

1 – Toutes les cessions de parts, quelque soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

2 – Lorsque la société comporte plus d'un associé, le projet de cession, accompagné de la demande d'agrément, est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés.

Dans le mois qui suit cette notification, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter les associés par écrit sur ce projet. A défaut par la gérance d'avoir provoqué cette réunion, tout associé peut convoquer lui-même l'assemblée sans mise en demeure préalable de la gérance. En cas de convocation par plusieurs associés, seule est régulière la convocation pour la date la plus rapprochée.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession. A défaut de notification dans ledit délai, le consentement à la cession est réputé non acquis.

3 – En cas d'agrément, la cession doit être régularisée. Faute de l'être dans un délai de trois mois par défaillance du cédant, ce dernier est réputé avoir renoncé à son projet.

4 – En cas de refus d'agrément, la gérance notifie sa décision, dans les mêmes formes et délai, à chacun des autres associés, en leur indiquant le nombre de parts à céder et le prix demandé.

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, dans le délai prévu, les associés ne se portent pas acquéreurs de la totalité des parts dont la cession est projetée, 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 temps, de prononcer la dissolution anticipée de la société. Il en sera de même si les offres ne portent pas sur la totalité des parts dont la cession est projetée.

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.

5 - Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains d'un dépositaire désigné par la gérance.

6 - Les dispositions des paragraphes 1 à 5 ci-dessus sont applicables à tous **modes de cession entre vifs, à titre onéreux ou gratuit.** Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées.

7 - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés peuvent, par décision collective extraordinaire, décider la dissolution anticipée de la société, ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et aux présents statuts.

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

Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

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

8 - Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales dans les conditions prévues au paragraphe 2 ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à la condition que les dispositions du paragraphe 7 ci-dessus aient été respectées.

III - Liquidation de communauté

En cas de liquidation, par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou l'ex-époux doit être soumise à la procédure d'agrément prévue au II ci-dessus.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires.

Le partenaire attributaire ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément selon la procédure d'agrément prévue au II ci-dessus.

IV - Incapacité, interdiction, faillite ou déconfiture d'un associé

L'incapacité, l'interdiction, la faillite personnelle ou la déconfiture d'un associé n'entraînent pas la dissolution de la société, mais si l'un de ces événements se produit en la personne d'un gérant, il entraînera cessation de ses fonctions de gérant. L'associé le plus diligent ou le ou les gérants restants et si la société n'est pas pourvue de commissaire aux comptes, pourra alors procéder à la convocation d'une assemblée générale et en fixer l'ordre du jour.

Article 13 - DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE

I - 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 à l'unanimité.

Etant précisé que les voix attachées aux parts du défunt n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation.

Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les quatre mois du refus d'agrément.

À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

II - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec **l'accord unanime** de ses coassociés, pris dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés, trois mois avant la date d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du tribunal de grande instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou, à défaut d'accord, par un expert désigné conformément aux dispositions de 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. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

La gérance, à la suite du retrait, opère la réduction du capital et l'annulation des parts intéressées.

Article 14 – CLAUSE D'EXCLUSION

Un associé peut être exclu à la survenance d'un des évènements suivants :

- refus de voter une délibération vitale pour la société,
- ouverture au nom de l'associé d'une procédure commerciale de redressement judiciaire, dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit,
- introduction en justice d'une action en dissolution pour mésentente entre associés,
- manquement à ses prérogatives pour l'intérêt général de la société notamment non-participation répétée aux assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, aux réunions organisées dans l'intérêt général de la société...

I - Procédure d'exclusion

L'associé est convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à comparaître devant les associés pour y être entendu sur ses moyens de défense. A défaut de comparution le jour dit, l'associé est convoqué par acte extrajudiciaire.

Il doit s'écouler un délai minimum de QUINZE (15) jours entre la date d'expédition de la convocation et le jour de la comparution. La décision d'exclusion est prise dans les conditions de quorum, le cas échéant, et de vote des assemblées extraordinaires des associés. Les parts sociales de l'associé en instance d'exclusion ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité. La notification de la décision d'exclusion est faite par acte extrajudiciaire.

II – Modalités de rachat des parts sociales de l'associé exclu

Les parts sociales dont l'associé exclu est titulaire sont proposées par priorité aux autres associés. A défaut d'achat des parts sociales par les autres associés, l'associé exclu peut proposer un cessionnaire qui devra être agréé. A défaut d'agrément de ce cessionnaire, la société a le choix entre soit décider de racheter les parts sociales en vue de les annuler et de réduite son capital social, soit de les faire acheter par un tiers également soumis à agrément. Les parts sociales sont payées comptant, sauf pour la société qui peut en régler le prix par fractions égales sur une durée maximale de 24 mois.

A compter de la notification de l'exclusion, l'associé perd sa qualité d'associé et est privé du droit de vote attaché à ses parts sociales. De la même manière, il ne peut plus représenter aucun autre associé aux assemblées, ni voter pour l'un d'eux dans une consultation par correspondance.

Le prix d'achat des parts sociales est fixé, à défaut d'accord entre les parties, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

Article 15 - NOMINATION

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision d'au moins deux tiers (2/3) des associés, pour une durée limitée ou non.
Le ou les premiers gérants seront nommés dans un acte distinct.

Les gérants exerceront séparément, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, 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, chacun des gérants 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.
Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

Le ou les gérants subséquents seront nommés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.
Un gérant sortant est rééligible.

Article 16 - FIN DES FONCTIONS

1 - Les fonctions de la gérance prennent fin à l'arrivée du terme fixé.
2 - Cette fin peut également intervenir par la démission, à condition qu'elle soit notifiée à chacun des associés, ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trois mois au moins à l'avance. Cette démission n'est recevable, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de nommer un ou plusieurs nouveaux gérants.
3 - Un gérant est révocable à tout moment par décision collective d'au moins deux tiers des associés (2/3), pour juste motif. Cette révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime, à la demande de tout associé.
Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages intérêts.
4 - Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir l'assemblée en vue de nommer un ou plusieurs gérants.
Dans le cas où la société serait dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la société.

Article 17 - PUBLICITE

La nomination et la cessation de fonctions de gérant doivent être publiées.
Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants, ou dans la cessation de leurs fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.
Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

Article 18 - POUVOIRS DE LA GERANCE

1. Pouvoirs dans les rapports avec les tiers

Dans ses rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social, notamment acquérir ou vendre tout bien, droits immobiliers ou mobiliers. Elle possède les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux, accomplir tous actes relatifs à cet objet, par tous moyens et voies de droit.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tout acte de gestion, disposition et d'administration dans l'intérêt de la société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique ; l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers en ont eu connaissance.

Le gérant, ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots "Pour la société - Le Gérant", suivis de la signature du gérant.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 du présent article, le ou les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société, ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2. Pouvoirs dans les rapports avec les associés

Dans ses rapports avec les associés, le ou les gérants peuvent accomplir tous les actes de gestion, de disposition et d'administration justifiés par l'intérêt social.

La violation par un gérant des dispositions qui précèdent constitue un juste motif de révocation.

Article 19 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE

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

La gérance est tenue de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales ; d'autre part et sous sa responsabilité personnelle, la gérance peut déléguer temporairement ses pouvoirs pour toute décision spéciale.

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, 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.

Article 20 - REMUNERATION DE LA GERANCE

La rémunération du ou des gérants est fixée par décision collective ordinaire de l'assemblée.

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article 21 - DOMAINE

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus à la gérance sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

Article 22 - FORME

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée ; il en est de même de toutes celles décidant une modification des statuts.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés.

Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Article 23 - OBJET

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions qui modifient les statuts sont qualifiées d'extraordinaires ainsi que toute autre décision relevant légalement de ce type de décision.

Toutes les autres décisions, prises en assemblée ou lors de consultations écrites, sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

Article 24 - MAJORITE

Les **décisions extraordinaires** ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant **les deux tiers au moins des droits de vote.**

Les **décisions ordinaires** sont prises par un ou plusieurs associés représentant la majorité **simple.**

Article 25 - MODALITES

I - Consultation dans le cadre d'une assemblée

1. Convocation

Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance, sous la forme d'une lettre recommandée ou par tout autre moyen mis à la disposition de la gérance (voie électronique...) qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion.

Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. La gérance procède alors à la convocation selon les formes habituelles, mais elle peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

2. Ordre du jour

L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

3. Résolutions et documents d'information

L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre copie.

4. Réunion de l'assemblée

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé.

Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

5. Représentation - Vote

Chaque associé a le droit de participer au vote et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé, ou par son conjoint, justifiant d'un pouvoir spécial.

6. Procès-verbaux

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les noms et prénoms des associés présents et représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions

mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par la gérance et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Ils sont consignés sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire de la commune du siège social. Ils peuvent également être établis sur des feuillets mobiles numérotés sans discontinuité, paraphés dans les mêmes conditions, et revêtus du sceau de l'autorité qui les a paraphés.

Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, ils sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

II - Consultation écrite des associés

1. Forme

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 20 des présents statuts, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou par "NON".

2. Procès-verbaux

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblées, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées. La réponse de chaque associé est annexée au procès-verbal.

TITRE V- INFORMATION PERMANENTE DES ASSOCIES

Article 26 - DROIT DE COMMUNICATION

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir, au siège social, la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. Est éventuellement annexée à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

Chaque associé a le droit de prendre par lui-même, une fois par an, connaissance au siège social 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. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Article 27 - QUESTIONS ECRITES

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, à la gérance, des questions sur la gestion sociale, auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Les questions et les réponses seront faites sous forme de lettres recommandées.

TITRE VI - COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION DES RESULTATS

Article 28 - COMPTES SOCIAUX

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

Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'affecter la recette ou la dépense selon les modalités de paiement et selon sa nature.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts, apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations susceptibles de dépérissement.

Sont portées comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts. Sont portées comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunts.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Article 29 - PRESENTATION DES COMPTES

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit 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, ainsi que tous les autres documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux avec la lettre de convocation quinze jours au moins avant la date de l'assemblée et tenus à leur disposition au siège social pendant le même délai.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés réunis en assemblée dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation au capital. La part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a apporté le moins.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société au titre des réserves. Il est convenu entre les associés qu'il pourra être décidé de créer un compte réserve pour les usufruitiers en cas de démembrement des parts, permettant une distribution ultérieure à leur profit. A défaut, si les usufruitiers décident de la distribution des réserves à leur profit, les sommes versées feront l'objet d'un traitement au titre du quasi-usufruit, tel que précisé aux articles 578 et 587 du Code civil. Ces sommes ainsi distribuées feront l'objet d'une créance de restitution de la succession du, ou des usufruitiers, au profit du, ou des nus propriétaires.

En cas de résultat exceptionnel, la répartition sera faite selon les dispositions prévues par les Statuts.

Toutefois, en cas de démembrement de propriété, la répartition du prix de cession se fera selon l'option retenue par la collectivité des associés lors de l'assemblée générale autorisant la cession suivante :

- l'attribution intégrale à l'usufruitier dans le cadre des dispositions d'un quasi-usufruit ;
- la répartition du prix de vente entre l'usufruitier et le nu-propriétaire ;
- le remploi du prix de vente avec application du report du démembrement

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Article 31 – DECLARATION ANNUELLE

Les parties s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles les renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse de l'ensemble des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou indirectement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ARTICLE 32 . MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://www.mediation.notaires.fr.

ARTICLE 33 . LOI NOUVELLE

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

ACTES ACCOMPLIS APRÈS LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2024.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

RÉGIME FISCAL DE LA SOCIÉTÉ

Les associés soumettent la société **au régime fiscal des sociétés de personnes.**

Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTÉRIEURE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

CARACTÉRISTIQUES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITÉS DE L'APPORT DE PROPRIÉTÉ BÂTIE

Propriété – Jouissance – Réserve du droit d'usage et d'habitation

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire du bien à compter de ce jour, sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

Les apporteurs se réservent, pendant leur vie et celle du survivant d'eux, à leur profit et sur leur tête et celle du survivant d'eux, sans réduction après le décès du prémourant, le droit d'usage et d'habitation sur la totalité du BIEN.

Conditions générales

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ci-après :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans **l'état** où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des **servitudes** passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété.

3° - Les apporteurs jouiront raisonnablement des droits constitués, maintiendront les biens sur lesquels portent ces droits en **bon état d'entretien** et exécuteront, en outre, **les grosses réparations** qui deviendront nécessaires ; ils s'y obligent expressément par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 605 du Code civil .

4° - Les apporteurs acquitteront en totalité les **impôts et contributions** de toute nature auxquels l'immeuble peut et pourra être assujetti.

5° - Les apporteurs continueront et feront leur affaire personnelle de la police **d'assurance** contre l'incendie.

Ils feront constater la constitution du droit d'usage et du droit d'habitation résultant du présent acte par un avenant avec stipulation qu'en cas de sinistre l'indemnité devra être utilisée exclusivement à la réparation, à la reconstruction ou au remplacement des biens, sauf accord contraire des intéressés. Ils en acquitteront les primes et cotisations à compter de la prochaine échéance. Ils devront maintenir cette assurance sans pouvoir réduire les garanties pendant toute la durée des droits donnés.

6°- Les apporteurs continueront tous traités **d'abonnements** relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures à compter de l'extinction du droit d'habitation réservé.

7° - Les apporteurs ne pourront pas céder ce droit ni consentir une location, même partielle, à peine de nullité des cessions, baux de location et même d'extinction du droit d'usage et d'habitation. En outre, ce droit ne peut être étendu à aucun occupant à titre gratuit. Le tout à l'effet que ce droit ne puisse être assimilé à un usufruit.

8° - Les apporteurs auront la faculté de renoncer, si bon leur semble, à toute époque, au droit d'usage et d'habitation présentement réservé à leur profit et d'abandonner la jouissance du bien à la société, en prévenant cette dernière de leur intention à cet égard, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'avance. Si, toutefois, les apporteurs, qui ont quitté les lieux, se trouvent hors d'état de manifester durablement leur volonté, état médicalement constaté, le présent droit s'éteindra dans les six mois de cette constatation médicale.

9° - Les apporteurs sont dispensés de fournir caution et de faire dresser état du bien, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties être en bon état.

PRÉCISIONS PARTICULIÈRES SUR L'APPORT IMMOBILIER

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 18 juillet 2024.

Par lettre en date du 09 août 2024 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Par mail en date du 19 août 2024, le bénéficiaire du droit de préemption a confirmé sa décision de ne pas l'exercer, prenant en compte le droit d'usage et d'habitation conservé par les apporteurs.

Un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont **annexées.**

Le mail en date du 19 août 2024 susvisé demeurera également ci-**annexé.**

Dispense d'urbanisme

Les associés reconnaissent que, bien qu'avertis par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, ils ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Ils déclarent être parfaitement informés de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaissent seuls responsables des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre l'apporteur ou le notaire.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers, objets des présentes, appartiennent à Monsieur Gérard CROZEL et son épouse Madame Hélène ALLAMAND, [redacted] de biens, à concurrence de la moitié chacun en pleine propriété pour les avoir acquis dans ces proportions, de :

Madame Martine.Marie Françoise Jeannine MASSABOT, retraitée, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted]

[redacted]DUGAREDE et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité [redacted]

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PROHIN, notaire à NIMES, le 24 mars 2017,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte,
Dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 19 avril 2017, volume 2017P, numéro 4472.

ANTERIEUREMENT,

Le bien objet des présentes appartient à Madame Martine NOUGAREDE, par suite des faits et actes ci-après analysés :

I.- Acquisition du 11 juin 2004 par les époux NOUGAREDE / MASSABOT :
Suivant acte reçu par Maître Véronique DEIMON-RICHARD notaire à NIMES, le 11 juin 2004, Monsieur Alain NOUGAREDE, ci-après nommé, et Madame Martine MASSABOT, son épouse, alors soumis au régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MARTIN, notaire à NIMES, le 31 janvier 1967, ont acquis le bien objet des présentes à concurrence de moitié indivise chacun, de la société anonyme dénommée « NIMOISE DE CONSTRUCTIONS » au capital de 168.000 euros et dont le siège social est à NIMES (30000) 7 rue de la maison carrée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NIMES sous le numéro B 540.200.094.
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois cent seize mille quatre cents euros (316.400,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte.
Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 1ER le 9 juillet 2004, volume 2004P, numéro 8567.

II.- Changement de régime matrimonial des époux NOUGAREDE / MASSABOT et apport à la communauté universelle :
Suivant acte reçu par Maître Véronique DEIMON-RICHARD, notaire à NIMES, le 9 février 2006, les époux NOUGAREDE / MASSABOT ont adopté le régime de la communauté universelle.
Aux termes dudit acte, il a été stipulé une clause d'attribution intégrale en toute propriété de la communauté au conjoint survivant.

L'acte de dépôt de changement de régime matrimonial contenant la désignation et l'origine de propriété des biens et droits immobiliers dont ledit changement de régime a entrainé la mutation, a été dressé par Maître Renée CASTILLON, notaire à NIMES, le 24 mars 2017.
Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NIMES 1ER.

II.- Décès de Monsieur Alain NOUGAREDE :
Monsieur Alain NOUGAREDE, en son vivant retraité, né à [redacted] le [redacted] rtine Marie Françoise Jeannine MASSABOT, demeurant à [redacted] est décédé à NIMES (30000) le 5 janvier 2016,
Laissant pour recueillir sa succession son conjoint survivant, Madame Martine Marie Françoise Jeanne MASSABOT, VENDEUR aux présentes, bénéficiaire de la clause intégrale en toute propriété de la communauté sus visée.

Ainsi que ces faits et qualités héréditaires sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Renée CASTILLON, notaire à NIMES, le 24 mars 2017.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Renée CASTILLON notaire à NIMES, le 24 mars 2017.
Cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de NIMES 1ER.
Audit acte, le BIEN a été évalué à la somme de cinq cent quatre-vingt mille euros (580.000,00 eur).

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE
L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note **annexée.**

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Concernant Monsieur Gerard CROZEL et Madame Hélène ALLAMAND :

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'apporteur :

Acquisition suivant acte reçu par Maître PROHIN, notaire à NIMES le 24 mars 2017 pour une valeur de cinq cent soixante-cinq mille euros (565.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIMES 1, le 19 avril 2017 volume 2017P, numéro 4472.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

L'apporteur déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du BIEN comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que le présent apport a pour l'apporteur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de NIMES - [redacted] et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

Le requérants sont informés, qu'en tant que bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation, le bien apporté reste dans leur assiette taxable à l'IFI.

ENGAGEMENT DUTREIL

Il est indiqué en tant que de besoin que l'activité de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier, notamment l'activité exercée à titre habituel de loueur de locaux nus quelle que soit leur affectation, ou de locaux meublés à usage d'habitation qu'elle soit ou non accompagnée de prestations de services, n'est pas éligible à l'exonération partielle de l'article 787 B du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de NIMES 1.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

FISCALITÉ DES APPORTS

APPORT PUR ET SIMPLE

Les apports purs et simples sont enregistrés gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Changement de régime d'imposition sur les revenus – Avertissement :

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature :

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	476.520,00	0,10%	477,00

Etant ici précisé que l'assiette de la perception est constituée par la valeur du bien apporté et la valeur du droit d'usage et d'habitation.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de la société, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.