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 M
COI

Les soussignés

Monsieur ALQUIER Rémi
à de nationalité
Domicilié à BEZIERS (34500) –

Monsieur ALQUIER Jean-Michel
avec Madame PANAU Véronique
Domicilié à FAUGERES (34600) –

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils ont convenu de constituer.

TITRE I
-0-0-
FORME - OBJET - DENOMINATION - SIÈGE - DURÉE
-0-0-

Article 1: FORME

La société est de forme civile. Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978, et par les présents statuts.

Article 2: OBJET

La société a pour objet, **dans la limite d'opérations de caractère strictement civil**, et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial, **la propriété, l'administration et l'exploitation par bail location ou autrement des immeubles qui seront apportés à la société au cours de la vie sociale ou qui deviendront sa propriété de quelque manière que ce soit, par acquisition, échange, construction acquisition de parts de SCPI etc...** et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher ou indirectement à l'objet ci-dessus désigné.

Article 3: DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **A.R. IMMO**

Article 4: SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au **8 Rue Marcel Sembat – 34500 BEZIERS**.

Il pourrait être transféré en tout autre endroit par simple décision extraordinaire des associés.

Article 5: DURÉE

La société est constituée pour une durée de soixante années qui commenceront à courir à compter de son inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogations ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
-0-0-
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES
-0-0-

Article 6: APPORTS :

Il est apporté à la société:

Monsieur ALQUIER Rémi, une somme en numéraires de	990 Euros
Monsieur ALQUIER Jean-Michel, une somme en numéraires de	10 Euros
TOTAL	**1 000 Euros**

Laquelle somme sera versée intégralement ou par fraction dans la caisse sociale à la demande de la Gérance.

Article 7: CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **mille euros** (1 000 €), montant des apports en numéraires ci-dessus effectués. Il est divisé en **100 parts sociales de 10 Euros chacune** attribuées :

Monsieur ALQUIER Rémi Numérotées 1 à 99	99 PARTS
Monsieur ALQUIER Jean-Michel Numérotée 100	1 PART
TOTAL	**100 PARTS**

Article 8: AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une seule fois sur la proposition de la gérance et après décision extraordinaire des associés, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts, soit par tout moyen, mais sans que les associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital, s'il s'agit de souscription en espèces.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non le même capital.

Article 9: COMPTES COURANTS

Les membres de la société pourront, avec l'agrément de la gérance, verser des sommes en compte courant pour la durée et aux taux d'intérêt qui seront fixées, en accord avec la gérance.

Article 10: DROITS DES ASSOCIES

Les parts sociales ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront modifier le capital social et des cessions régulièrement consenties dont une expédition, une copie ou un extrait sera délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Article 11: CESSION DE PARTS

1 - Transmission de parts sociales entre vifs

Toute cession de parts sociales s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'autant qu'elle ait été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du code civil. Les parts sont librement cessibles entre associés, mais elles ne peuvent être cédées librement à des personnes étrangères à la société qu'autant que la cession aura été préalablement autorisée par les autres associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans le mois qui suit cette déclaration, une assemblée générale extraordinaire, convoquée par les soins de la gérance, statue sur l'acceptation ou le refus de la cession.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ni contre la société. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de huit jours de la délibération.

Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément. A défaut de quoi, le cessionnaire devrait à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si la cession n'est pas autorisée, les parts demeurent la propriété du cédant.

Les dispositions qui précèdent, sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

2 - transmission par décès de parts sociales

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités (par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire sans préjudice du droit pour la gérance de requérir de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tout acte établissant lesdites

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 ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

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 nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personne morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise sont supportées moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés selon le cas.

Le prix du rachat sera payable dans les sept ans de la date du refus d'agrément et productif d'intérêt au taux de 8 % l'an.

Article 12: DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent, dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'un part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par une seule et même personne nommée d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la société, toutes les communications sont faites à l'usufruitier, qui est seul convoqué aux assemblées générales, même extraordinaires ou modificatives des statuts et a seul le droit d'y assister de prendre part aux votes, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

Article 13: RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES

Les associés sont tenus des dettes et engagements de la société vis à vis des tiers, conformément aux dispositions de l'article 1863 du Code Civil et, dans leurs rapports respectifs, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 14: DÉCÈS - INCAPACITÉ

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non et continuera avec les survivants et les descendants et éventuellement, le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

De même l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation des biens, le règlement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses membres ne mettra par fin de plein droit à la société, et celle-ci continuera entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation de biens, de règlement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction du capital, soit par voie de rachat au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts sociales qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat.

Le conjoint ou les héritiers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage ni S'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils devront pour l'exercice de leurs droits, sen rapporter exclusivement aux états de situation et bilans annuels, et aux décisions de l'assemblée générale.

TITRE III
-0-0-
ADMINISTRATION
-0-0-

Article 15: NOMINATION DES GÉRANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants nommés par l'assemblée générale ordinaire et pris parmi les associés ou en dehors d'eux. L'assemblée générale qui nomme les gérants, fixe leur rémunération. **Dès à présent, Monsieur ALQUIER Rémi est nommé gérant pour une durée indéterminée.**

Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, son règlement judiciaire ou sa liquidation de biens, sa déconfiture, sa faillite personnelle, la révocation ou la démission.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par le ou les gérants restés en fonction jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'assemblée générale du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auraient cessées.

L'assemblée générale ordinaire, qui prononce la révocation du ou des gérants, procède immédiatement à leur remplacement.

Les héritiers et ayants-cause des gérants ne pourront en aucun cas faire apposer les scellés sur les papiers et registre de la société, ni faire procéder à un inventaire judiciaire des biens sociaux.

Article 16: POUVOIRS DES GÉRANTS

Les gérants agissant ensemble ou séparément, ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire toutes opérations se rattachant à son objet social, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la société.
La vente d'immeubles sociaux ne pourra s'effectuer qu'après autorisation donnée en assemblée générale extraordinaire.

Article 17: SIGNATURE SOCIALE

La signature sociale appartient au gérant unique ou aux gérants qui peuvent la déléguer, conformément aux dispositions de l'article 16 ci-dessus.

Les actes engageant la société vis à vis des tiers doivent porter la signature, soit d'un gérant, soit de tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

Article 18: ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la gérance dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales pouvant être convoquées extraordinairement par la gérance à toute époque lorsqu'elle le juge utile.

Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leurs décisions se rapportent à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application ou d'interprétation des statuts.

Les convocations pour l'assemblée sont faites par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance à chacun des associés au dernier domicile qu'ils ont fait connaître à la société, et indiquant sommairement mais explicitement l'ordre du jour.

Au cas ou tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être simplement faite verbalement et sans délai.

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé en vertu d'un pouvoir spécial.

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente des parts sociales sans limitation.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux signés par les présents et transcrits sur un registre spécial.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un gérant.

Article 19: ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire, entend le rapport de la gérance sur la situation des affaires sociales.

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, remplace ou réélit les gérants.

Elle donne à la gérance, toutes autorisations pour les cas où les conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire, doit être composée d'un nombre d'associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une seconde fois, à dix jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre de parts représentées, mais, seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés (une voix par part sociale).

Article 20: ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur la proposition de la gérance modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société, ni augmenter les engagements des associés.

Elle peut décider notamment:

- La transformation de la société en société de toute autre forme, autorisée par la loi, et notamment en société à responsabilité limitée ou en société anonyme ou en société commerciale de toute autre forme.

- La modification de la dénomination sociale.

- La modification de l'objet social, son extension ou sa restriction.

- Le transfert du siège social dans une autre ville.

- La modification de la durée de la société, sa réduction, sa prorogation ou sa dissolution anticipée, sa fusion avec d'autres sociétés, constituées ou à constituer.

- La réduction ou l'augmentation de capital social.

- La modification de la valeur nominale des parts sociales et de leur transmission.

- La modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance.

- La modification du mode de réunion et de délibération des assemblées.

- La modification de durée de l'exercice social.

- Toutes modifications des conditions de la liquidation de la société.

En outre, l'assemblée générale extraordinaire peut décider l'achat ou l'apport de nouveaux immeubles 'et des échanges et ventes d'immeubles, des emprunts avec hypothèque sur les immeubles sociaux, avec toutes autres garanties spéciales.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire ne sont valables que si elles ont été adoptées par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital.

TITRE IV
-0-0-
INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BÉNÉFICES
.0-0-

Article 21: ANNÉE SOCIALE

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

Par exception, le premier exercice comprend le temps écoulé depuis la constitution de la société jusqu'au 31 décembre 2021.

La gérance établit chaque année un rapport sur l'activité de la société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Article 22: INVENTAIRE

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la société.

Un inventaire arrêté au 31 Décembre contenant l'indication de l'actif et du passif social, est établi chaque année par les soins de la gérance, ainsi qu'un compte de résultat et un bilan.

Ils sont soumis aux associés dans les six mois suivants.

Article 23: RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES PERTES

Les produits nets de la société, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux, de toutes charges sociales, de tous amortissements et de toutes provisions jugées nécessaires ou utiles par la gérance, constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau par l'assemblée générale ordinaire seront distribuées entre les associés, gérants ou non, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Le paiement des dividendes a lieu annuellement à l'époque et de la manière fixée par la gérance.

Ceux non réclamés dans les cinq ans de leur exigibilité sont prescrits, conformément à la loi.

TITRE V
-0-0-
DISSOLUTION - LIQUIDATION
-0-0-

Article 24

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire pour décider si la société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, elle règle, sur la proposition de la gérance, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs, qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Après le paiement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts sociales, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en existe, sera réparti entre tous les associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant toute la durée de la société, et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VI
-0-0-

CONTESTATIONS - POUVOIRS - DIVERS
-0-0-

Article 25 : CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou pendant la liquidation sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestation, tout associé doit faire élection de domicile, attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement données à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République auprès le Tribunal de Grande Instance du Siège social.

Article 26 : INTERVENTION

Aux présentes et à l'instant même est intervenue Madame PANAU Véronique épouse ALQUIER laquelle reconnaît avoir été avertie du projet de constitution de la présente société et de la possibilité qui lui est donnée par l'article 1832.2 du Code Civil d'entrer personnellement dans ladite société en qualité d'associée. Mais elle déclare ne pas vouloir user de la faculté qui lui est ainsi offerte et renoncer expressément à revendiquer la qualité d'associée dans la société actuellement en cours de formation.

Article 27 : REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 Juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif », ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante :

Il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25 % du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Article 28 : POUVOIRS

Dès à présent, Monsieur ALQUIER Rémi est autorisé à agir au nom de la société en cours de formation pour acquérir une maison d'habitation sise à [redacted] appartenant à Madame Clémence CALVET épouse AUDOUARD pour le prix de deux cent cinq mille euros (205 000 €).

Pour contracter un emprunt auprès de la banque de 205 000 Euros au plus, pour signer toute convention de compte courant, ouverture de crédit, garantie de bonne fin afférent à l'opération à réaliser, consentir toute hypothèque sur les immeubles acquis et d'une façon générale, engager la société à signer tout document établi à cet effet par Maître Jean Marc POUDOU, notaire à [redacted]

A [redacted] 02 | 11 | 2021

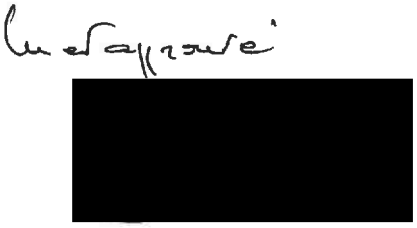
Monsieur ALQUIER Rémi
« Lu et approuvé – Bon pour acceptation des fonctions de gérant » + signature

Lu et approuvé

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

[redacted]

Monsieur ALQUIER Jean-Michel
« Lu et approuvé » + signature



Madame PANAU Véronique épouse ALQUIER
« Lu et approuvé » + signature

