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

A DEUX
Société civile immobilière
Capital : 152,45 €
Siège : SALLELES D'AUDE (11590) 16 Quai de Lorraine
RCS NARBONNE N° 413252719

STATUTS MIS A JOUR LE 17/03/2025

[redacted]

Certifiés conformes par la gérance

[redacted]

Paiement du droit de Timbre
Sur Etat
Autorisation du 11 Avril 1983

A798 du 8.8.97

TRIBUNAL DE COMMERCE
BITRON

1

CONSTITUTION DE SOCIETE CIVILE DE GESTION
A DEUX

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT
ET LE VINGT QUATRE JUILLET.

Maître Françoise ORMIERES PECH de LACLAUSE, Notaire associé, membre de la société civile professionnelle "Bernard PECH DE LACLAUSE, Françoise ORMIERES-PECH DE LACLAUSE et Frédérique LAURENT-ANDRE" titulaire d'un office notarial à la résidence de NARBONNE (Aude) 2 bis rue Littré, soussigné,

A RECU le présent acte en la forme authentique à la requête de :

- **IDENTIFICATION DES PARTIES** -

1°/ Monsieur Didier Pierre André MERESSE, Gérant de société, domicilié à [redacted]

[redacted] chef d' agence du Crédit Foncier de France, domiciliée à [redacted] le [redacted]

[redacted] DAUMAL

- **PRESENCE OU REPRESENTATION** -

Monsieur MERESSE est ici présent.
Madame BAYAA est ici présent.

[redacted]

- TITRE PREMIER -

FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE - DUREE

Article Premier: Forme

Cette société est régie par les dispositions générales des articles 1 832 à 1 870-1 du Code civil, du décret n°78.704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales et règlementaires qui modifient ou qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

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

Article deuxième: Objet

La société a pour objet:
- l'acquisition sous toutes ses formes et la vente exceptionnelle de biens et droits immobiliers et mobilier,
- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de ses biens et droits immobiliers
- et généralement toutes opérations quelconques, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu que celle-ci n'ait pas pour effet d'altérer son caractère civil.

Article troisième: Dénomination sociale

La société prendra la dénomination de :
A DEUX

Article quatrième: Siège social

Le siège social est fixé à SALLELES D' AUDE (aude) 16 quai de Lorraine

Article cinquième: Durée

La durée de la société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés compétent, sauf prorogation ou dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

[redacted]

- TITRE DEUXIEME -

APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

Article sixième: Apports

Les comparants font les apports en numéraire suivants :

Monsieur MERESSE apporte la somme de SIX CENTS francs

ci..... 600,00

Madame BAYAA apporte la somme de QUATRE CENTS francs

ci..... 400,00

TOTAL.....1.000,00

Article septième: Capital - Parts sociales

Le capital social est fixé à la somme de CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (152,45€), il est divisé en DIX parts de 15,24€ chacune, numérotées de UN à DIX et attribuées aux associés dans les proportions et en rémunération de leurs apports respectifs savoir :

- à Monsieur Didier MERESSE à concurrence de six parts numérotées de 1 à 6

ci..... 6

- à Madame Mireille BAYAA à concurrence de quatre parts numérotées de 7 à 10

ci..... 4

Total égal au nombre de parts composant le capital..... 10

Le titre de chaque associé résultera uniquement des présents statuts et des actes qui pourront ultérieurement modifier le capital social ainsi que ces cessions qui pourraient intervenir.

Article huitième: Augmentation et réduction du capital social

1 - Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par une décision collective des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts, en représentation d'apports en numéraire ou en nature, ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves.

Ces augmentations sont réalisées par création de parts sociales nouvelles, ordinaires ou privilégiées ; elles peuvent l'être aussi par élévation [redacted]

Sous réserve des dispositions du Troisième paragraphe du présent article, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision collective portant augmentation du capital par apport nouveau peut exiger une prime dont elle fixe le montant et l'affectation.

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une souscription publique.

Toute personne entrant dans la société a l'occasion du capital social et qui serait éventuellement soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales, en vertu des présents statuts, doit être agréée dans les conditions fixées aux présents statuts.

2 - Le capital social peut, également, être réduit en vertu d'une décision collective des associés prise dans les conditions pour la modification des statuts, pour quelque cause et quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre des parts.

3 - Toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée non obstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de parts.

Article neuvième: droits et obligations des associés

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.

Dans leurs rapports avec les tiers, les Associés sont tenus des engagements de la Société conformément aux dispositions de l'article 1863 du code civil. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, les associés ne seront tenus des dettes de la Société que dans la proportion du nombre de parts leur appartenant respectivement.

Mais dans tous les actes qui contiendront engagements de la Société envers un tiers, le ou les Gérants devront sous leur responsabilité personnelle obtenir des créanciers une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les Associés personnellement de telle sorte qu'aucun associé ne puisse être l'objet de poursuites sur les biens qui lui appartiennent.

[redacted]

DECES D'UN ASSOCIE

Tout ayant droit, héritier ou légataire 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 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 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.
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.

INDIVISION - USUFRUIT

Chaque part est indivisible à l'égard de la société, les co-propriétaires 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 personnelle nommée, d'accord entre eux. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiés à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier.

Les droits et obligations attachés à chaque part les suivent dans quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par l'assemblée générale.

Les héritiers, représentant et créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte provoquer l'apposition des scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière, dans son administration; ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et bilan annuel et aux décisions de l'Assemblée Générale.

- TITRE TROISIEME -

- TRANSMISSION DES PARTS -

Article dixième: Transmission de parts entre vifs

Toutes cessions de parts d'intérêts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la société ou acceptée par

[redacted]

rticle 1.

[redacted]

Les parts sont librement cessibles entre les associés. Mais, dans le but de conserver à la société son caractère d'association de personnes, il est formellement convenu qu'elles ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la société, en ce compris les conjoints, descendants et ascendants des associés qu' avec le consentement des associés donné par décision extraordinaire prise dans les conditions ci-après.

Lorsque l'agrément est nécessaire, l'associé doit notifier son projet de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire à la société et à chacun des associés en indiquant les nom, prénoms, domicile, profession du cessionnaire proposé, le nombre de parts concernées et le prix offert ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel ne pourra être inférieur à quatre mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus prévues.

Chaque associé doit faire connaître à la société dans le délai de quinze jours de cette notification, s'il donne son agrément. A l'expiration de ce délai, la gérance dépouille les réponses et notifie le résultat au cédant et aux associés dans les huit jours, par lettre recommandée avec accusé de réception . L'agrément est acquis si les voix exprimées par les associés ont dégagé la majorité prévue pour l'approbation des décisions collectives extraordinaires.

Faute de réponse au cédant dans ces délais, l'agrément est réputé accordé et la cession peut avoir lieu.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai ci-dessus prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Les offres de rachat des co-associés doivent, pour être valables, contenir l'indication du nombre de parts désirées et du prix offert et être notifiées à la société et aux autres associés, au plus tard trois semaines après la notification de refus d'agrément, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La répartition est effectuée ainsi qu'il est indiqué ci-dessus dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation par nombres entiers ser
la gérance à toutes personnes de son ch

[redacted]

[redacted]

agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux ci de faire racheter tout ou partie de ces parts par la société elle-même aux fins d'annulation.

Dans les huit jours de l'expiration du délai de trois semaines ci-dessus visé, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenus avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix proposés.

En cas d'offres de prix non concordantes ou si le cédant n'accepte pas le prix offert, ce prix sera déterminé par un expert désigné en accord entre les parties ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé et sans recours possible, à la requête de la partie la plus diligente. La gérance peut imposer aux parties un délai qui ne peut être inférieur à vingt un jours pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé à son projet de vente non agréé.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés et le rachat deviendra définitif sauf renonciation par le cédant à la cession projetée dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément a été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats le cas échéant en satisfaisant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement honorées et en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant de son intention de vendre, l'agrément du projet initial est réputé acquis à moins que les autres associés n'aient décidé à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

La gérance peut [redacted]
régularisation d'offi[redacted]
défaillance ou de ref[redacted]
parties.

Cette régularisation a lieu devant le notaire désigné par la gérance avec ou sans le concours ou la présence du défaillant.

En cas de défaillance ou de refus des deux parties, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert, supporte les frais et honoraires d'expertise.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expertise au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux mutations entre vifs à titre gratuit et à tous modes de cession à titre onéreux réalisées de gré à gré, y compris les apports en société de parts sociales.

Quant aux cessions qui seraient effectuées volontairement aux enchères publiques, elles devront être soumises à la procédure prévue sous l'article 13 ci-après en cas de réalisation forcée.

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas fixée ci-dessus expressément devra avoir lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le cachet de la poste faisant foi de la date.

Article onzième - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit en ligne directe de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint doivent justifier de leurs qualités, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans les quinze jours qui suivent la production ou la délivrance de l'une de ces pièces, la gérance adresse aux associés survivants une lettre recommandée avec demande d'avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ay[redacted] conjoint et rappelant le nombre de parts d[redacted] était propriétaire.

Chaque associé doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il accepte la transmission des parts au profit desdits héritiers, ayants-droit ou conjoint, et, dans la négative, le nombre de parts qu'il offre de racheter.

Les décisions ne sont pas motivées.

Les héritiers, ayants-droit et conjoint survivant de l'associé prédécédé ne participent pas à ce vote.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la constatation aux héritiers, ayants-droit ou conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'agrément est accordé, les héritiers, ayants-droit ou conjoint sont considérés individuellement comme associés dès qu'ils ont notifié à la gérance un acte régulier de partage des parts.

Pendant la durée de l'indivision, les copropriétaires indivis sont représentés par l'un d'eux, ainsi qu'il est indiqué sous l'article 10 des statuts et l'indivision n'est comptée que pour une tête pour le calcul de la majorité par tête requise pour une validité des décisions extraordinaires.

Si l'agrément est refusé, les associés jouissent d'un droit de rachat des parts d'intérêts, dans les conditions fixées mais ce rachat doit porter sur la totalité des parts dont l'associé décédé était propriétaire.

Si les offres de rachat portent sur un nombre inférieur de parts dont le défunt était propriétaire, le droit de rachat ne peut s'exercer et les héritiers, ayants-droit et conjoint sont réputés agréés.

Le droit de rachat institué ci-dessus s'ouvre à compter de la notification du refus d'agrément des héritiers, ayants-droit ou conjoint d'un associé décédé.

La répartition entre les associés acheteurs des parts d'intérêts frappés du droit de rachat est effectuée par la gérance proportionnellement aux parts possédées par ces associés et dans la limite de leur demande.

S'il y a lieu, les fractions de parts sont attribuées, par voie de tirage au sort auquel il est procédé, par la gérance en présence des associés acheteurs ou eux dûment appelés, à autant d'associés acheteurs qu'il reste de parts à attribuer.

Le rachat s'exercera moyennant un prix qui sera égal, pour chaque part à sa valeur réelle, telle qu'elle sera déterminée au jour du décès, par un expert unique désigné parmi ceux inscrits sur les listes des cours et tribunaux, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recou

[redacted]

010prix du rachat sera payable dans les six mois de la date du rapport de l'expert chargé de le déterminer et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour du décès.

Les frais d'acte seront à la charge des associés et cessionnaires et les frais d'expertise amiable ou judiciaire seront supportés par moitié par chacune des parties.

- **TITRE QUATRIEME** -

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - ANNEE SOCIALE - INVENTAIRE - MODIFICATIONS STATUTAIRES -

Article douzième: Administration de la société

La société est administrée par :

- Monsieur MERESSE et Madame BAYAA, avec faculté d' agir ensemble ou séparément.

Il a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire et autoriser tous actes et opérations rentrant dans l'objet social.

Article treizième: Année sociale - Inventaire

L'année sociale commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Par exception, le premier exercice social comprend le temps écoulé à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés jusqu'au trente et un décembre suivant.

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

Un inventaire ou état de situation de la société sera dressé le trente et un décembre de chaque année par les soins de la gérance et soumis aux associés dans les six mois suivant.

Article quatorzième

Les produits 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 par la gérance, et après remboursement des annuités d'emprunt, constituent les bénéfices nets.

Ces bénéfices nets sont répartis entre les associés, gérant ou non, proportionnellement au nombre de parts possédées par eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices, ou affecter tout

[redacted]

ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi, s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Article quinzième: Modification statutaires

Les associés peuvent, d'un commun accord, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

Ils peuvent notamment décider la transformation de la présente société en société commerciale de toute autre forme admise par les lois Françaises, et ce, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

- **TITRE CINQUIEME** -

ASSEMBLEE DES ASSOCIES

Article seizième: Objet des assemblées

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives obligeant tous les associés absents, dissidents ou incapables dans le cadre d'assemblées.

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour les opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts. Elles peuvent notamment transformer la société en société d'une autre forme.

Article dix-septième: Nature des décisions

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

Elles sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet la modification directe ou indirecte des statuts ou l'approbation des cessions de parts ainsi que celles que les présents statuts qualifient d'une telle nature.

Elles sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas.

Article dix huitième: Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires ont notamment pour objet de donner, le cas échéant, à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts, d'approuver le rapport établi d'ensemble de la

[redacted]

gérance 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, décider toute affectation ou répartition des bénéfices, nommer ou révoquer tout gérant.

Et d'une manière générale, elles ont pour objet des questions qui ne comportent pas de modification des statuts ou des questions ne concernant pas l'approbation des cessions de parts, le retrait d'un associé, ou enfin l'agrément des héritiers d'un associé décédé.

Article dix neuvième: Décisions extraordinaires

Les associés peuvent au moyen de décisions extraordinaires modifier les statuts dans toutes leurs dispositions.

En outre, les décisions extraordinaires ont pour objet l'approbation des cessions de parts, le retrait d'un associé ou l'agrément des héritiers d'un associé décédé visés aux articles des présents statuts.

Article vingtième: Epoques des consultations

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice social pour se prononcer sur le rapport d'ensemble de la gérance et approuver les comptes.

Ils peuvent, en outre, prendre toutes autres décisions collectives à toute époque de l'année.

Article vingt et unième: Modes de consultation

Les décisions collectives résultent au choix de la gérance soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance.

Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte authentique ou sous seings privés.

Article vingt deuxième: Convocation - Ordre du jour Participation aux décisions - Représentation

Paragraphe premier - INITIATIVE

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En outre, tout associé, non gérant, peut, à tout moment, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite en cas d'[redacted]

[redacted]

la gérance de porter cette question à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée ou de la plus prochaine consultation écrite. En cas de refus comme en cas d'inertie de la gérance, l'associé demandeur peut solliciter du président du tribunal de Grande instance statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

De même, 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 les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Pendant la liquidation, l'initiative de la convocation revient au liquidateur.

Paragraphe deuxième - CONVOCATION

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social ou ils peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition des comptes de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes s'il y a lieu, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition, au siège social où il peut en être pris connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé de manière manuscrite par les mots "ADOPTEE" ou "REJETEE".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

[redacted]

Paragraphe troisième - TENUE DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par l'un des gérants ou par le gérant ou par le plus ancien des gérants et à égalité d'ancienneté par le plus âgé. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de parts et sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.

L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. Toutefois, la désignation des scrutateurs n'est pas obligatoire.

Il est établi une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille de présence émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance est certifiée par le bureau ou, à défaut de bureau, par le président de séance ; elle demeure déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Paragraphe quatrième - PARTICIPATION AUX DECISIONS ET REPRESENTATION

Tout associé, y compris le titulaire de parts d'industrie, a le droit de participer aux décisions, quels que soient la nature de la décision et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre des parts qu'il possède.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisiions prises en assemblée générale ou constatées par un acte ne peut être exercé par un mandataire que si ce mandataire est le conjoint, associé ou non, ou s'il est lui-même associé et muni d'un pouvoir spécial.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les copropriétaires de parts indivises sont représentés par un mandataire unique choisi par les indivisaires ou par un associé. En cas de désaccord sur le choix du mandataire, il sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'approbation du rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société et l'affectation et la répartition des bénéfices qui sont réservées à l'usufruitier.

[redacted]

Article vingt troisième: Majorités

Paragraphe premier - DECISIONS DEVANT ETRE PRISES A L'UNANIMITE

Les associés ne peuvent, si ce n'est à l'unanimité, changer la nationalité de la société ou obliger l'un des associés à augmenter son engagement social, ou encore transformer la société en une autre forme de société dans laquelle les associés verraient leur responsabilité aggravée, ou décider la dissolution de la société dans le cas visé ci-dessus.

Paragraphe second - DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes quelle que soit la proportion du capital représentée. Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

Paragraphe troisième - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

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

- à la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts du capital social s'il s'agit de cessions de parts, d'agrément des héritiers, ou du retrait d'un associé.
- par des associés représentant au moins les deux tiers du capital social pour toute autre décision extraordinaire, sauf pour les modifications statutaires visées ci-dessus.

Article vingt quatrième: Procès verbaux - Registres

Paragraphe premier - PROCES VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux.

Le procès verbal indique les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du Président de séance et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que de la justification du respect des formalit[redacted]
ci-dessous.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par le liquidateur ou, le cas échéant par un seul des liquidateurs.

Paragraphe second - REGISTRE DES ASSEMBLEES

Les procès-verbaux des assemblées ou des consultations écrites sont :

- soit établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, côté 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 ou un adjoint du Maire de la Commune du siège de la société.

- Soit établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus énoncées et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Lorsque la décision résulte d'un acte authentique ou d'un acte sous seings privés, mention en est faite sur le registre. Cette mention doit indiquer la nature de l'acte, sa date, son objet, le nom des signatures ainsi que sa forme. L'original de l'acte ou, le cas échéant, l'un des originaux de l'acte ou enfin la copie authentique de l'acte doit être conservé par la société afin d'en permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Article vingt cinquième: Droit de communication des associés

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

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la socité la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La gérance doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit, soit en assemblée générale, chaque associé non gérant a droit d'obtenir communication des documents et informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en toute connaissance de cause sur la gestion

[redacted]

sociale. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par l'article 17 paragraphe second.

- **TITRE SIXIEME** -

DISSOLUTION DE LA SOCIETE

Article vingt sixième: Dissolution - Liquidation

La liquidation totale de la société ne pourra avoir lieu qu'à l'expiration du terme fixé pour sa durée, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le ou les gérants qui se trouveront en fonction le jour de la dissolution de la société auront tous pouvoirs pour opérer la liquidation.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus, soit pourpartager en nature entre les associés les biens faisant l'objet de l'actif social, soit pour vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugeront avantageuses, les biens de la société, en toucher le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement.

En un mot, ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettis à aucune forme ou formalités judiciaires les associés fussent-ils mineurs ou incapables.

Les produits nets de la liquidation, après règlement des engagements sociaux, sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article vingt septième: Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever, soit entre les associés et les gérants, soit entre les associés au sujet des affaires sociales seront soumises à la juridiction du Tribunal compétent du siège social.

A cet effet, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort judiciaire du siège social et toutes assignations seront régulièrement délivrées à ce domicile élu, à défaut d'élection de domicile les assignations ou significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

[redacted]

Article vingt huitième: Jouissance de la Personnalité morale

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions règlementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du code civil, c'est à dire par celles des présents statuts, et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organismes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation.

Article vingt neuvième: Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant l'intervention de l'immatriculation, seront tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, reprendra les engagements souscrits, qui seront alors réputés avoir été dès l'origine, contractés par celle-ci.

INTERVENTION DE Mme MERESSE-DUPREY

Aux présentes est à l' instant intervenu et a comparu:

Madame Marie Luce CABROLIER, clerc de notaire, domiciliée à NARBONNE (aude) rue Littré numéro 2bis

AGISSANT au nom et comme mandtataire de

Madame Nicolle Adolphine Valentine DUPREY, retraitée, domiciliée à [redacted]

[redacted] le [redacted]

En instance de séparation de corps et de biens de Monsieur Didier MERESSE

En vertu des pouvoirs qu' elle lui a conférés à l' effet des présentes aux termes d' une procuration sousn signature privée en date à FONT ROMEU du vingt deux juillet mil neuf cent quatre vingt dix sept demeurée annexée aux présentes après mention

LAQUELLE a, par les présentes, déclaré que par suite de l' instance en séparation de corps et de biens pendante entre sa mandante et Monsieur MERESSE, comparant aux présentes, elle s' engage à renoncer à se prévaloir et à revendiquer un droit quelconque sur les parts sociales présentement souscrites ainsi que sur le patrimoine devant être acquis par la société présente-

[redacted]

ment constitué, quelle que soit l' issue de la procédure indiquant que Monsieur MERESSE pourra en disposer librement

DONT ACTE en 19 pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et leurs signatures ont été recueillies par Mademoiselle Christine COMBET, Principal Clerc du Notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes du Notaire.
Ce dernier a, également, signé cet acte.

En l'Etude du Notaire soussigné,
Et lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire soussigné.
Cet acte comprenant :

- renvois ..... (/)
- mots nuls ..... (/)
- lignes nulles ..... (/)
- chiffres nuls ..... (/)
- blancs bâtonnés ..... (/)

[redacted]

21

Annexé à la minute d'un acte de Const. de Sté
reçu par Maître Ormières - Pech de Laclause
Notaire associé à NARBONNE,
soussigné le 24 JUIL. 1997

KC - MERESSE

LA SOUSSIGNEE

Madame Nicolle Adolphine Valentine DUPREY, retraitée, domiciliée à [redacted]

Née à LILLE (Nord) le [redacted] de [redacted]

[redacted]

domic[redacted]

A L' EFFET DE, pour elle et en son nom:

INTERVENIR dans un acte devant être régularisé par la S.C.P. PECH de LACLAUSE, ORMIERES PECH de LACLAUSE et LAURENT ANDRE à NARBONNE, et contenant constitution d' une société dont les caractéristiques sont les suivantes:

- forme: société civile
- dénomination: A DEUX
- objet: l'acquisition sous toutes ses formes de biens et droits immobiliers, et mobilier; la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de ses biens et droits immobiliers et généralement toutes opérations quelconques, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu que celle-ci n'ait pas pour effet d'altérer son caractère civil.
- durée: 99 ans
- siège: quai de Lorraine à SALLELES D' AUDE -
- capital: mille francs divisé en dix parts de cent francs attribuées à hauteur de SIX à Monsieur MERESSE en contrepartie de son apport de SIX CENTS Francs et à hauteur de QUATRE à Madame DAUMAL en contrepartie de son apport de QUATRE CENTS francs.

[redacted]

ET DE DECLARER QUE par suite suite de l' instance en séparation de corps et de biens pendante entre la mandante et Monsieur MERESSE, comparant aux présentes, elle s' engage à renoncer à se prévaloir et à revendiquer un droit quelconque sur les parts sociales présentement souscrites ainsi que sur le patrimoine devant être acquis par la société présente- ment constitué, quelle que soit l' issue de la procédure indiquant que Monsieur MERESSE pourra en disposer librement.

AUX EFFETS ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, substituer et généralement faire le nécessaire.

A FONT ROMEU
Le 22 juillet 1997

Lu et approuvé
Bon pour pouvoir

[redacted]

Annexé à la minute d'un acte de Constitution de Société reçu par Maître Françoise ORMIERES PECH DE LACLAUSE, Notaire Associé membre de la Société Civile professionnelle "Bernard PECH DE LACLAUSE, Françoise ORMIERES PECH DE LACLAUSE et Frédérique LAURENT-ANDRE" Titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de NARBONNE (Aude) 2bis rue Littré, soussignée le 24 JUILLET 1997

Maître ORMIERES PECH DE LACLAUSE, Notaire, signé.

POUR COPIE AUTHENTIQUE

[redacted]

[redacted]