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

A&B PATRIMOINES
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège soci

RCS TOURS en cours d'immatriculation

LES SOUSSIGNÉS

Madame Adeline Emm BONNET,
née le à
avec Monsieur Benoist BONNET né le à (37), sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Olivier MARTINI, notaire à Fondettes le 02 juin 2016 préalable à leur union, célébrée à la mairie de VEIGNE le 13 août 2016**,**
De nationalité
Demeurant au « 21 route du Chêne Parapluie » 37 260 VILLEPERDUE,

Monsieur Benoist Julien, Michaël BONNET,
né le à (37),
avec Madame Adeline BONNET née BRIAT le à (37), sous le régime de la Séparation de biens, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Olivier MARTINI, notaire à Fondettes le 02 juin 2016 préalable à leur union, célébrée à la mairie de VEIGNE le 13 août 2016,
De nationalité
Demeurant au « 21 rue du Chêne Parapluie » 37 260 VILLEPERDUE,

Disposant tous de la pleine capacité civile, capacité d'aliéner et de s'obliger, n'étant pas en cessation de paiement, en redressement ou liquidation judiciaires d'entreprise, déclarant n'avoir fait l'objet ni de liquidation de biens, ni de faillite personnelle, ni de banqueroute, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I – CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret nº 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : **« A&B PATRIMOINES ».**

Cette dénomination pourra être modifiée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

Article 3 - SIEGE SOCIAL – RCS

Le siège social est fixé **« 21 route du Chêne Parapluie » 37 260 VILLEPERDUE.**

Il ressort du Greffe du tribunal de commerce de TOURS, lieu de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.
Il pourra être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective extraordinaire et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

Article 4 - OBJET

La société a pour objet social :

- **L'acquisition, la construction, l'apport, la rénovation, l'aménagement, la location, la vente (à titre exceptionnel), la gestion et l'administration de tous biens et droits immobiliers ;**
- **L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;**
- **la prise de participation directe ou indirecte dans toute entreprise ;**
- Et, plus généralement, toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant à l'objet sus-indiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, son existence ou son développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **99 années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.
Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés apportent à la société :

APPORTS EN NUMERAIRE **:**

- Par **M. BONNET Benoist**, la somme de **500 euros.**
  provenant de fonds propres.

- Par **Mme BONNET Adeline** la somme de **500 euros.**
  provenant de fonds propres.

Total des apports en numéraire : MILLE EUROS ci 1 000 Euros.

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 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.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Par suite des apports qui précèdent, le capital social s'élève à **MILLE EUROS (1 000 Euros).**

Il est divisé en **100 parts sociales** d'un montant de **10 euros chacune** entièrement souscrites et libérées par les associés et qui leurs sont attribuées, en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- **Madame Adeline BRIAT, [redacted] BONNET**, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci **50 parts**
- **Monsieur Benoist BONNET**, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci **50 parts**

Soit un total de 100 parts sociales, représentant une somme totale de 1 000 euros.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 100 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.

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

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

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession de parts".
Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

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

TITRE III – PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.
Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

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

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.
Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

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

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

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour l'ensemble des décisions, quoiqu'il arrive, le nu-propriétaire a toujours le droit de participer aux assemblées.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

En accord avec la gérance, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.
Faute d'accord exprès en ce sens, les retraits de fonds par les associés ne sont possibles que moyennant un préavis de dix-huit mois, adressé au Président par lettre recommandée avec accusé de réception.
La Société a la faculté de rembourser tout ou partie du compte courant associé à tout moment, si elle l'estime opportun.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs.

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

ARTICLE 13 - CESSION DE PARTS

1 – Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

Elle ne devient 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 ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.
Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

2 – Cession entre associés

Les parts sont cessibles entre associés après agrément des associés représentant plus de la moitié du capital social.

3 – Cession à des tiers

La cession des parts sociales, autres qu'à des personnes visées ci-dessus au 2 - (y compris aux ascendants, descendants, et conjoints) **ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné par décision extraordinaire.**

En cas de décès d'un associé, l'agrément est consenti par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales détenues par les associés survivants.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans le mois suivant la notification.
Le gérant notifie au cédant, ainsi qu'aux autres associés, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par acte extrajudiciaire, la décision d'agrément ou le refus, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs, à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.
La demande de, ou des associés, est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de 15 jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.
Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.
Le gérant opère au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.
Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par décision extraordinaire des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.
La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.
En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.
La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de 6 mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le délai de 6 mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

4 – Préemption

Toute cession des parts sociales de la Société **même entre associés** est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après:
L'associé cédant notifie au(x) gérant(s) et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant:

- le nombre de parts sociales concernées;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : dénomination, siège social, numéro R. C. S., montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux;
- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 13.3 des statuts.

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification au(x) gérant(s) dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.
A l'expiration du délai de deux (2) mois prévu ci-dessus et avant celle du délai de trois (3) mois fixé ci-dessus, le(s) gérant(s) doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.
Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par le(s) gérant(s) entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.
Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé **cédant est libre** de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, **sous réserve de respecter la procédure d'agrément**.
En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des parts sociales devra être réalisée dans un délai de quinze (15) jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant.

5- Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

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

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

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

6- transmissions des parts sociales autres que la cession

6-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires et selon les modalités de l'article 17 des présents statuts.
En cas de décès d'un associé, l'agrément est consenti par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales détenues par les associés survivants.

6-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

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

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

6-3. Autres transmissions entre vifs

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

ARTICLE 14 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues pour le gage de meubles corporels conformément aux dispositions des articles 1866, 2355, 2334 à 2350 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La notification prévue au troisième alinéa ainsi que le quatrième alinéa qui précèdent ne sont pas applicables au nantissement réalisé en vertu d'un pacte commissoire convenu dans les conditions de l'article 2348 du Code civil.

ARTICLE 15 - REALISATION FORCEE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit être notifié un mois avant la vente, comme indiqué ci-dessus, aux associés et à la société.
Les associés peuvent dans ce délai, décider de la dissolution de la société ou l'acquisition des parts comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 16 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

ARTICLE 17 - DECES

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute, mais les héritiers ou légataires d'un associé décédé, soit des dévolutaires divis ou indivis, de parts sociales ayant appartenue à un associé décédé, sont soumis à l'agrément des autres associés, conformément à l'article 13.3 ci-dessus, sans distinction de la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.
A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la décision des associés impliquant le rachat par la Société elle-même des parts qui ne seraient pas rachetées par les autres associés.
Pour exercer leurs droits, qui sont jusqu'alors entièrement suspendus, les héritiers ou légataires ou dévolutaires doivent justifier de leur qualité ou solliciter leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société. La Société est, de son côté, en droit d'exiger toutes justifications nécessaires.

TITRE V - GERANCE

ARTICLE 18 – GERANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associées ou non, désignées pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la majorité du capital social.

Le ou les premiers gérants sont :

Madame Adeline BONNET
Née le [redacted]
Demeurant au « 21 route du Chêne Parapluie » 37260 VILLEPERDUE

Monsieur Benoist BONNET
Né le [redacted]
Demeurant au « 21 rue du Chêne Parapluie » 37260 VILLEPERDUE

Ils sont nommés pour une durée indéterminée.
En cas de prédécès d'un gérant, le gérant survivant exercera ses fonctions seul jusqu'au terme de son mandat.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci aux autres gérants ou, à défaut d'autre gérant, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois au moins à l'avance.

La démission n'est recevable en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le démissionnaire s'expose néanmoins à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de 10 jours de la vacance.

Passé ce délai 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.

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

En cas de décès simultané, ou d'incapacité simultanée des deux gérants, ou au décès du dernier des deux gérants M. BONNET Benoist ou Mme BONNET Adeline, es qualité de gérant, ou si ceux-ci se trouve hors d'état de manifester leur volonté au vu d'un certificat médical simultanément, M. BRIAT Thomas, frère de Mme BONNET Adeline née BRIAT, né le [redacted] à [redacted] assumera la gérance de la société.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés :

- acheter, vendre ou échanger tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté,
- stipuler et accepter toutes servitudes,
- Prise ou mise en location de tous biens immobiliers ;
- Conclusion de tous contrats de crédit-bail immobilier ;
- Investissement ou opération de gestion courante portant sur une somme supérieure à 10 000 euros par opération
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société SCI ……", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

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

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

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

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

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

TITRE VI – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 19 – DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises dans les conditions suivantes.

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.
Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée.

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

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

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

Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

ARTICLE 20 - MODALITES

1 – Convocation
Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de réunion. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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

2 – Ordre du jour
L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.
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 connaissance ou 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 le gérant. Si celui-ci n'est pas 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 sociales sont acceptants, la présidence est assuré par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

5 – Représentation. Vote
Chaque associé a le droit de participer aux décisions 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.
Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

6 – Majorité
Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des trois quarts du capital social.
Les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

7 – Procès verbaux
Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou 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 noms, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sous forme électronique ; dans ce cas, ils sont signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les procès-verbaux sont datés de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.
Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 21 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exerceront leur mission dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

TITRE VII – EXERCICE SOCIAL – COMPTES PRESENTATION – AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il débute le 1ER octobre et se termine au 30 septembre.
A titre d'exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis la constitution de la Société jusqu'au 30 septembre 2025**.**

ARTICLE 23 - COMPTABILITE – BENEFICES

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

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnants et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

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

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

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

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

ARTICLE 24 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

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.

TITRE VIII – TRANSFORMATION – DISSOLUTION LIQUIDATION – PARTAGE

ARTICLE 25 - TRANSFORMATION

La transformation de la société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.
La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION

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

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

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

2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 27 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation.
Il n'en est différemment qu'en cas de fusion ou de scission.
La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et son éventuelle rémunération.
Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.
Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés. Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au tiers qu'à compter de leur publication.
Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

TITRE IX – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 28 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Les associés soussignés se donnent mandat de prendre, ensemble ou séparément, pour le compte de la société en formation jusqu'à son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, les engagements suivants :

- L'ensemble des opérations liées à l'objet social à compter de ce jour, date de signature des statuts, jusqu'à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ;
- La signature d'actes authentiques portant achat ou promesses d'achat d'immeuble ;
- La souscription des emprunts destinés à financer les éventuelles acquisitions de(s) immeuble(s) au nom de la société ;
- Déposer toutes demandes administratives (permis de construire,…) relatives aux immeubles acquis ou en cours d'acquisition, si nécessaire ;

- Pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- Et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous achats, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou partie, et généralement faire le nécessaire.
Conformément à l'article 6 du décret du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces engagements par la société de plein droit.
Les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés au premier exercice social.

ARTICLE 29 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés à tous porteurs de copies ou d'extraits des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation seront portées devant le Tribunal de Grande Instance du siège social.
En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

ARTICLE 31 - FISCALITE - OPTION POUR L'IMPOT SUR LES SOCIETES

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 32 – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

La société est assujettie à la TVA.

Fait à VILLEPERDUE, le 30 janvier 2025

Les associés
Madame Adeline BONNET
« lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérante»



Monsieur Benoist BONNET
« lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant»

