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

2D305

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €uros,
Siège social : DIJON (Côte d'Or),
5 C, rue du Lycée
RCS DIJON 915 207 476

copie certifiée conforme

[redacted]

S T A T U T S

MIS À JOUR LE 13 DÉCEMBRE 2024

Article 1
Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code Civil, les textes pris pour son application, et par les présents statuts.

Article 2
Objet

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la vente, l'apport, la gestion, la location et la propriété de tous immeubles bâtis ou non bâtis que la société pourrait acquérir ou recevoir en apport,
- la mise en valeur par tous moyens, y compris par adjonction de construction ou modification des biens existants, des biens immeubles ;
- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous biens mobiliers ;
- la gestion des actions, parts sociales, valeurs mobilières et droits sociaux qu'elle pourrait acquérir ou qui pourraient lui être apportés ;
- la prise d'intérêt et de participation dans toutes sociétés ;

Et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

Article 3
Dénomination

La dénomination sociale est « **2D305** ».

Article 4
Siège

Le siège social est fixé à DIJON (21000), 5C rue du Lycée.

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

Article 5
Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6
Apports

Les soussignés font apport en numéraire à la Société, savoir :

- la Société O NORD DE P, d'une somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX NEUF euros, ci ..... 999 €,
- Monsieur Raphaël PEDRONO, représentant l'indivision formée entre Madame Aurélie DE LESTRANGE et lui-même, d'une somme de UN euro, ci ..... 1 €,

Soit au total des apports de Mille euros, ci .....1 000 €

Il est ici rappelé que l'apport réalisé par Monsieur PEDRONO est issu de biens indivis en vertu du Pacte Civil de Solidarité conclu entre Madame Aurélie DE LESTRANGE et Monsieur Raphael PEDRONO et enregistré au Greffe du Tribunal d'Instance de Dijon le 10 Novembre 2003, non modifié depuis, et qu'en conséquence l'apport de Monsieur PEDRONO est fait en vue d'être rémunérés par des parts sociales indivises entre eux.

Il est ici précisé que l'indivision formée entre Madame Aurélie DE LESTRANGE et Monsieur Raphael PEDRONO est représenté par Monsieur Raphael PEDRONO.

Le montant des apports sera versé à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de la Société, selon appel de la gérance.

Article 7
Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1 000 €).

Il est divisé en MILLE (1000) parts de UN euro (1 €) chacune, attribuées savoir :

- à la Société O NORD DE P, 1000 parts numérotées de 1 à 1000, ci ..... 1000 parts,

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci ..... 1000 parts.

Article 8
Augmentation. Réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apports en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code Civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société à condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

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

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Article 9
Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions régulièrement intervenues.

Article 10
Droits attachés aux parts

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

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, excepté pour les décisions concernant l'augmentation ou la réduction du capital social, la fusion, la transformation ou la dissolution de la société. Toutefois, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

Article 11
Cession de parts

1. Forme

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Ce transfert devra être inscrit sur le registre des associés tenu par la société.

2. Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées, y compris en cas d'apports au titre d'une fusion ou d'une scission, qu'avec l'agrément des associés.

L'agrément sera de la compétence de l'assemblée générale statuant en qualité d'assemblée générale extraordinaire.

3. Régime de l'agrément

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée AR, en indiquant les noms, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision. La décision de la gérance ou le cas échéant de l'assemblée est notifiée au cédant, dans les huit jours par lettre recommandée AR.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil s'appliquent.

4. Nantissement

Tous les projets de nantissement de parts sociales sont soumis à l'agrément dans les conditions édictées ci-dessus.

Le consentement donné aux projets de nantissement de parts sociales emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

Article 12
Agrément du conjoint commun en biens

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé dans les conditions prévues à l'article « Cession de parts ».

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée AR. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois

à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

Article 13
Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et, éventuellement, son conjoint survivant, dûment agréés.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint, non agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les trente jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande de l'agrément. La décision est prise par la gérance ; elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai de cinq mois à compter de la survenance du décès ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de huit mois de la notification de la survenance du décès, les héritiers, ayants droit ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés.

Article 14
Retrait

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 à l'unanimité. A défaut, le retrait devra être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

La décision collective devra être prise dans le délai de trente jours à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée AR.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code Civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 15
Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

Article 16
Réunion de toutes les parts en une seule main

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

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associée unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associée unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 17
Responsabilité des associés

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

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

Article 18
Gérance

1. La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants, tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires, et choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée Générale Ordinaire ».

   Le gérant statutaire désigné ci-dessous ne pourra être, sans cause légitime, révoqué.

   Le premier gérant de la société est :

   - **Monsieur Raphaël PEDRONO**, demeurant à [redacted] nommé à cette fonction sans limitation de durée.

2. La durée des fonctions des autres Gérants sera fixée par la décision de nomination.

   Les fonctions de Gérant cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son redressement ou sa liquidation judiciaires, sa révocation ou sa démission.

   Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

3. La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme. Le gérant a droit, en outre, au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de représentation et de déplacement.

Article 19
Pouvoirs de la gérance

1. 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.

   Le gérant peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

2. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Article 20
Décisions collectives

1. Sauf l'exclusion d'un associé, qui est décidée en assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

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

   En outre, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

   Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, procéder lui-même à la convocation ou à la consultation.

3. L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

   La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée ; elle indique clairement l'ordre du jour.

   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, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

4. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ». La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5. L'assemblée est présidée par le gérant ou le gérant le plus âgé ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés, acceptants, représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, le plus grand nombre de parts. Leur désignation n'est, cependant, pas obligatoire. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

   Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénom et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut par le président de séance, y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

6. Tout associé, y compris le titulaire de parts d'industrie, a le droit de participer aux assemblées.

   Le droit de vote doit, dans tous les cas, être exercé personnellement.

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

7. Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Article 21
Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions autres que celles concernant le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 22
Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément des nouveaux associés ou la modification des statuts. Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des deux tiers du capital social. Toutefois, le changement de nationalité ne peut être décidé qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 23
Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de la même année. Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2022.

Article 24
Comptes. Droit de communication des associés

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention l'une image fidèle de la société.

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

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, 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, ou joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 25
Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

Article 26
Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Article 27
Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales ou, à défaut par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

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.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social 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.