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

"3A"

Société Civile Immobilière
au capital de 100.300 euros
Siège social : LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY (54410), 72 rue du général Leclerc
RCS NANCY n°938.492.766

STATUTS MIS A JOUR

(suite à la donation-partage du 20 décembre 2024)

Régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et tous textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

ASSOCIES

1°/ Madame Sylvie Marcelle Claudine **CHATEAU**, cadre supérieur, demeurant à LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY (54410) 72 rue du Général Leclerc.
Née à [redacted] le [redacted]
[redacted] de Monsieur Jean-Philippe **MARTIN** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de [redacted] le 13 mai 2008, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°/ Monsieur Aristian Jean-Philippe **MARTIN**, Régisseur d'orchestre, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

3°/ Monsieur Aurélien Sébastien **CHATEAU MARTIN**, Sans emploi, demeurant à [redacted]
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°/ Monsieur Amaury Sylvain **MARTIN**, Chauffeur polyvalent, demeurant à LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY (54410) 72 rue du général Leclerc.
Né à [redacted] le [redacted]
[redacted]
Ayant conclu avec Monsieur Théo Stéphane GONZALEZ un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 20 août 2024, enregistré à la mairie de VANDOEUVRE-LES-NANCY le 20 août 2024.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité [redacted]
Résident au sens de la réglementation fiscale.

PLAN DE L'ACTE

Titre I - Caractéristiques
Titre II - Capital social
Titre III - Parts sociales
Titre IV - Administration
Titre V - Comptes sociaux
Titre VI - Dispositions diverses

EXPOSE

Les comparants susnommés exposent que la présente constitution de société vise à permettre, dans le cadre de la transmission de leur patrimoine privé et dans le respect des règles du Code civil, la réalisation des objectifs suivants :

1- La transmission des parts de la présente société à leurs descendants, dans le cadre d'une donation-partage ultérieure, afin d'éviter entre eux le régime de l'indivision,

2- Ils souhaitent conserver, en s'assurant les pouvoirs de gestion et de disposition nécessaires dans les présents statuts, le contrôle de l'immeuble acquis ou apporté, ce qu'ils ne pourraient pas faire dans une stratégie de démembrement en direct des biens acquis ou apportés.

3- Ils souhaitent préserver l'équilibre familial en assurant un traitement égalitaire des descendants, dans la mesure où la composition des lots est plus aisée dans le contexte d'une donation-partage de parts sociales de société civile.

4- Ils entendent assurer, en conservant les biens dans la société civile, une mutualisation des risques locatifs ou des risques financiers.

5- Ils souhaitent maintenir le ou les immeubles sociaux, autant que faire se peut, dans le patrimoine familial toutes générations confondues de manière pérenne, et éviter, grâce aux recours des clauses d'agrément, l'immixtion des tiers dans le noyau familial (créanciers personnels, donataires, ayants-droits, etc...).

La société civile offre un cadre adapté à cette recherche de stabilité intergénérationnelle.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une **société civile immobilière** régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

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

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet :

- **L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la location, l'administration et la gestion, de tous biens et droits immobiliers.**
- Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens et droits immobiliers de la société, et à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- A titre occasionnel et gratuit, la Société pourra se porter caution hypothécaire d'un prêt consenti à l'un des associés, ayant pour objet le financement de l'acquisition de parts sociales de la société, ou en vue d'un apport en numéraire, d'une augmentation de capital, ou d'un apport en compte courant.
- A titre exceptionnel, la revente par tous moyens, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, dépendant de l'actif social quand bien même ce bien immobilier constitue le seul actif social, pour autant que la revente n'affecte pas le caractère civil de la société.
- Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : « **3A** ».
Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention "RCS" suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : **LANEUVEVILLE-DEVANT-NANCY (54410), 72 rue du général Leclerc.**
Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes, par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années.**
Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de 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. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire

Il est apporté à la constitution de la société :

- Par Monsieur Aristian MARTIN, la somme de CENT EUROS (100,00 €). Les fonds proviennent de biens personnels.
- Par Monsieur Aurélien CHATEAU MARTIN, la somme de CENT EUROS (100,00 €). Les fonds proviennent de biens personnels.
- Par Monsieur Amaury MARTIN, la somme de CENT EUROS (100,00 €). Les fonds proviennent de biens personnels.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire.
Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs **à première demande de la gérance** et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.
Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.
Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.
La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.
Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature.
Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.
Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Apport en nature

Il est apporté à la société 3A (ci-après désignée la « Société » ou la « Société Bénéficiaire ») par Mme Sylvie CHATEAU susnommée (ci-après désigné l'« Apporteur »), sous les garanties ordinaires et de droit, ce qui est accepté par les Associés, la PLEINE-PROPRIETE des biens et droits immobiliers (ci-après désigné l' « Immeuble ») dépendant de son patrimoine personnel.

Dans un ensemble immobilier situé à [redacted]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	372	38 RUE CHRISTIAN MOENCH	00 ha 01 a 00 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro neuf (9)
Au premier étage, un appartement F2, comprenant : cuisine, séjour, chambre.
Et les deux cent dix millièmes (210 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix (10)
Au premier étage, un wc.
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois (3)
Au sous-sol, une cave.
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.
Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le plan cadastral est **annexé**.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAYEUX notaire à [redacted] le 26 janvier 1987 publié au service de la publicité foncière de DE MEURTHE-ET-MOSELLE le 13 mars 1987, volume A 2086, numéro 23.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître MAYEUX, notaire à [redacted] le 26 janvier 1987, publié au service de la publicité foncière de MEURTHE-ET-MOSELLE, le 13 mars 1987, volume A 2086, numéro 24.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Apporteur déclare être devenu propriétaire, de l'Immeuble apporté pour l'avoir acquis de Mme Claudette Fernande Marcelle MULLER, demeurant à [redacted] aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François MAYEUX, notaire à [redacted] le 26 janvier 1987 pour une valeur de CENT TRENTE-CINQ MILLE FRANCS (135 000,00 FRS).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de MEURTHE-ET-MOSELLE le 13 mars 1987, volume A 2086, numéro 24.

Les Associés et la Société dispensent le Notaire soussigné d'établir l'origine de propriété plus ancienne de l'Immeuble, et déclarent vouloir s'en référer pour la connaître à celle contenue dans l'acte susrelaté et aux anciens titres de propriété sans recours contre le Notaire.

EVALUATION

L'apport immobilier net de tout passif, est évalué, pour les besoins de l'apport, sous la seule responsabilité de l'Apporteur, à la somme de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 €).**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
En effet l'Immeuble apporté entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au service de la publicité foncière depuis plus de dix ans ainsi qu'il résulte de la désignation de l'Immeuble apporté.
En outre, il n'est pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme.

MODALITES DE L'APPORT IMMOBILIER

Propriété - Jouissance

La Société sera propriétaire de l'Immeuble à compter du jour où elle aura acquis la personnalité morale par son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, mais elle en aura la jouissance à compter de ce jour par la perception des loyers, l'Immeuble étant actuellement loué sous diverses charges et conditions que les Associés et la Société jugent inutiles de rappeler aux présentes déclarant parfaitement les connaître par la copie du bail remise dès avant ce jour. L'Apporteur subroge expressément la Société dans tous ses droits et actions.

Urbanisme

La note de renseignements d'urbanisme délivrée par la commune de NANCY le 12 septembre 2024, figure en **Annexe**,

Assurance dommages-ouvrage

L'Apporteur déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant l'Immeuble apporté n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrages.

Remise de titres

L'Apporteur ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais la Société sera subrogée dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont elle pourrait avoir besoin concernant l'Immeuble apporté.

Servitudes

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitude pouvant encore exister à ce jour.

Charges et Conditions

L'apport est fait, net de tout passif, sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes auxquelles la Société sera tenue, savoir :

- Elle prendra l'Immeuble dont s'agit dans ses état et consistance actuels, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre l'Apporteur en raison du mauvais état dudit Immeuble, des vices de construction apparents ou cachés, de défaut de solidité des murs, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit pour différence dans la contenance sus-indiquée et celle réelle, toute différence en plus ou en moins, fut-elle même supérieure à un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de la Société.
  A ce sujet, l'Apporteur déclare qu'il ne connaît aucun vice caché tel que défini par l'article 1641 du Code civil.
- Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever l'Immeuble dont s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe, à ses risques et périls.
- Elle fera son affaire personnelle, à compter de ce jour, du paiement des impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels l'Immeuble dont s'agit est et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre l'Apporteur et la Société ; dès à présent, la Société s'engage à rembourser à la première réquisition de l'Apporteur le prorata lui incombant.
- Elle fera son affaire personnelle de la continuation, ou de la résiliation et la souscription, de toutes assurances contre l'incendie ou autres risques souscrits par l'Apporteur concernant l'Immeuble apporté et d'en supporter les primes à compter de ce jour.
- Elle acquittera tous les frais, droits, et émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites.

Conditions particulières : règlement de copropriété - conventions

Règlement de copropriété

La Société Bénéficiaire s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont elle déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie dès avant ce jour.

Afin de rendre opposable au syndicat de copropriété le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au Syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins de l'Office Notarial susnommé au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Syndic de l'Immeuble
Le Syndic actuel de l'Immeuble apporté est le **Cabinet Univers,** [redacted]

Convention des Parties sur la répartition des charges et travaux
L'Apporteur continuera à régler au Syndic, la quote-part des charges de copropriété et le coût des travaux de copropriété qui lui incombent décidés avant la signature des présentes, exécutés ou non ou en cours d'exécution.
La Société Bénéficiaire supportera le coût des travaux (qui lui incombe) qui pourraient être décidés à compter de ce jour.
Il est précisé qu'aux termes des dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967, le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la mutation a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 dudit décret.

Convention des Parties sur les procédures
La Société Bénéficiaire sera subrogée tant activement que passivement dans toute procédure éventuelle intentée par ou contre le syndicat des copropriétaires, sauf son recours contre l'Apporteur.
En tant que de besoin, l'Apporteur déclare se désister en faveur de la Société du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement à l'Immeuble apporté.

Convention des Parties sur le fonds de roulement
Les Parties font leur affaire personnelle du remboursement du fonds de roulement et se conformeront aux indications fournies par le syndic.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic
Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Office Notarial.

Etat contenant diverses informations sur les copropriétés - Comptes de prorata
Il est ici précisé que l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 17 Février 1995 sur la copropriété n'a pas été délivré par le Syndic.
L'Apporteur et la Société reconnaissent que, bien qu'avertis par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement l'état dont il est ci-dessus question, ils ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans sa production. Ils déclarent en conséquence faire leur affaire personnelle entre eux de tous comptes de proratas et renoncent expressément, par voie de conséquence, à tous recours sur ce sujet contre ce dernier déclarant parfaitement connaître lesdites dispositions et en faire leur affaire personnelle.

Avertissements - Non-obtention du certificat de l'article 20
Avertissements
Il est ici précisé :
I- Que toute clause des règlements de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur des immeubles, est réputée non écrite.
II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, l'Apporteur atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

Certificat de l'article 20
Il est ici précisé, en application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 :

Qu'aux termes de l'article 20 de ladite loi, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par l'Apporteur, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifiée par les soins du Notaire soussigné, le certificat de l'article 20 dont s'agit n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au Notaire soussigné.
Cet avis de mutation devra être adressé par le Notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Étant précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, les avis de mutation doivent être notifiés dans ce même délai aux syndics de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

Dispense de diagnostics techniques immobiliers

Les Parties déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre les termites.

Ainsi que des dispositions instituées par le « plan climat » sur le diagnostic de performance énergétique, ainsi que les contraintes inhérentes au dispositif d'assainissement et d'évacuation des eaux usées.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le Notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

Etat des risques et pollutions

Les dispositions de l'article l 125-5 du code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.
A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.
II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.
VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 *du code rural et de la pêche maritime.».*

L'Apporteur et la Société précisent qu'un état des risques et pollutions dont ils déclarent avoir parfaite connaissance et vouloir en faire leur affaire personnelle, figure en **Annexe** des présentes.

Figurent également en **Annexe** :
- l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS),
- l'état des nuisances sonores aériennes (ENSA),
- la liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- l'extrait de Géorisques.

Déclarations Générales

Sur l'état de l'Immeuble apporté

L'Apporteur déclare que l'Immeuble apporté n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'occupation, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

L'Apporteur déclare :
- Qu'il n'existe à ce jour sur l'Immeuble apporté aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que la Société, un droit quelconque sur l'Immeuble apporté résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cet apport.

Sur les servitudes

L'Apporteur affirme qu'il n'a constitué ni laissé acquérir aucune autre servitude que celle sus énoncée, et qu'à leur connaissance, il n'existe aucune servitude conventionnelle ou légale, autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement, et celles figurant dans les titres de propriété antérieurs.

Situation locative

L'Apporteur déclare que l'Immeuble apporté est actuellement loué à diverses charges et conditions que les Associés et la Société déclarent parfaitement connaître. Ils dispensent en conséquence le Notaire soussigné d'en faire un quelconque descriptif, déclarant par ailleurs faire leur affaire personnelle de tous comptes de prorata.

Situation Hypothécaire

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 16 septembre 2024 ne révèle outre les mentions de publication des actes sus-énoncés, aucune inscription.

L'Apporteur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement susvisé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Déclarations Sur Les Plus-Values

A cet égard, l'Apporteur déclare :
- Que son domicile réel est bien celui indiqué en tête des présentes ;
- Qu'il dépend du Service des Impôts des Particuliers de NANCY : [redacted]
- Que l'Immeuble apporté ainsi qu'il est indiqué au paragraphe intitulé « origine de propriété » ci-dessus est entré dans le patrimoine de l'Apporteur pour une valeur de CENT TRENTE-CINQ MILLE FRANCS (135 000,00 FRS).

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.
Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de l'Apporteur et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.
Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien apporté étant détenu depuis plus de trente ans.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de MEURTHE-ET-MOSELLE.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	100.000	0,10%	100

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

REMUNERATION DES APPORTS

En contrepartie de l'apport ci-dessus désigné évalué à CENT MILLE EUROS (100 000,00 €), il sera attribué à Mme Sylvie CHATEAU, 100.000 parts sociales d'une valeur nominale d'UN euro (1€) chacune, entièrement libérées.

***

Total des apports

La valeur totale des apports est de : CENT MILLE TROIS CENTS EUROS (100 300,00 €).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : CENT MILLE TROIS CENTS EUROS (100.300,00 €).
Il est divisé en 100.300 parts, d'UN EURO (1 €) chacune, numérotées de 1 à 100.300, intégralement libérées.
Suite aux diverses mutations intervenues depuis la constitution, le capital est désormais réparti comme suit :
- A M. Aristian MARTIN la pleine propriété de 100 parts numérotées
de 1 à 100, et la nue-propriété 33.333 numérotées de 301 à 33.633,
l'usufruit appartenant à Mme Sylvie CHATEAU, ci .....33.433 parts
- A M. Aurélien CHATEAU MARTIN la pleine propriété de 100 parts
numérotées de 101 à 200, et la nue-propriété de 33.333 numérotées

de 33.634 à 66.966, l'usufruit appartenant à Mme Sylvie CHATEAU, ci .....33.433 parts
- A M. Amaury MARTIN la pleine propriété de 100 parts numérotées
de 201 à 300, et la nue-propriété de 33.333 numérotées 66.967 à
100.299, l'usufruit appartenant à Mme Sylvie CHATEAU, ci .....33.433 parts
- A Mme Sylvie CHATEAU la pleine propriété de la part numérotée
100.300, ci ..... 1 part
Total égal au nombre de parts composant le capital, ci .....100.300 parts

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Absence de droit préférentiel de souscription

Les associés, les nus-propriétaires et les usufruitiers ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription en numéraire et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de 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 de parts.
Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.
Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.
Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.
Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

[redacted]

TITRE III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.
Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.
À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.
Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.
La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.
Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.
En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.
Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou 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 de la partie la plus diligente.
Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, **le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.**
Il est néanmoins précisé :
Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

Que l'usufruitier ne devra pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Ou après transfert sur les registres de la société.
Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut également s'effectuer par voie électronique.

Les parts, que la transmission soit à titre onéreux ou à titre gratuit, sont librement cessibles en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété entre associés.
Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de la gérance.

Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé ou le détenteur de droits démembrés qui projette de céder l'usufruit, la nue-propriété ou la pleine propriété de ses parts doit en faire la notification à la société par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.
Si le cessionnaire est agréé par la gérance, celle-ci en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.
Préalablement au refus d'agrément, la gérance doit, dans les quinze jours qui suivent la réception de la notification du projet de cession, aviser les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets du projet de cession, de ce projet par lettre recommandée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les associés et titulaires de droits de même nature que ceux objets de la cession disposent d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs, et si plusieurs détenteurs de droits de même nature que ceux cédés prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.
Si aucun associé ou détenteur de droits de même nature que ceux objets de la cession ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la gérance ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.
Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés, détenteurs de droits de même nature que ceux objets de la cession ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.
Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts ou ses droits lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.
Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ou titulaires du droit de décider de la dissolution de la société ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.
Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- aux mutations entre vifs à titre onéreux (vente, échanges, apports etc...) ;
- aux mutations entre vifs à titre gratuit ;
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, pleins propriétaires, nus-propriétaires ou usufruitiers ;
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.
En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.
La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.
Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.
L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.
En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.
La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.
L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.
A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.
Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.
Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.
Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.
Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.
De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.
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 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 au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.
Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.
La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

En cas de décès de l'un des associés, la société continue entre les associés survivants et les héritiers du défunt sous réserve le cas échéant du respect de la procédure d'agrément dont il est ci-dessus question à l'article 11 des présents statuts.
Les héritiers qui sont d'ores et déjà associés de la société au moment du décès, ne sont pas soumis à agrément.
Tous les autres héritiers sont soumis à agrément (selon la procédure d'agrément dont il est ci-dessus question à l'article 11 des présents statuts ; le gérant s'il est encore en vie, à défaut l'assemblée générale extraordinaire).
Ils 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 d'un intitulé d'inventaire, et demander dans ce même délai leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
L'exercice des droits attachés aux parts du défunt est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.
Pour les parts transmises par décès et soumises à agrément, les parts seront « neutralisées en matière de droit de vote » pendant la période entre le décès et la décision sur l'agrément. En conséquence, elles ne participeront pas aux votes lors des décisions collectives, la majorité étant alors calculée abstraction faite des voix attachées auxdites parts.
Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession du défunt (et éventuellement de la communauté des biens) les droits attachés aux dites parts, et sous réserve de l'agrément des porteurs de parts le cas échéant, seront exercés conformément aux présents statuts.
Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.
Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit non déjà associés, selon le cas.
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.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés ou nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés en cas de gérance statutaire.
Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.
Tout gérant est révocable par décision collective ordinaire ou extraordinaire selon ce qui est dit ci-dessus.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.
Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.
En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède.
Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.
Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

Les associés nomment pour une durée illimitée le premier gérant de la société : Mme Sylvie CHATEAU, susnommée.
Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports à l'égard des associés, nus-propriétaires et usufruitiers, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.
La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :
- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.
- Ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,
- Procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles, et généralement faire le nécessaire,
- Consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,
- Encaisser tous prix et en donner quittance,
- Embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier, fixer la rémunération de la gérance,
- Transférer le siège social en tout endroit du département ainsi que de tout département limitrophe et modifier en conséquence les statuts.
- Prendre toutes participations dans toutes sociétés,
- Procéder à toutes cessions, tous achats de valeurs mobilières,
- Confier tous mandats de gestion au profit de tous établissements financiers ou sociétés de bourse, ou toute autre personne de son choix,
- Ester en justice.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.
Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.
Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.
Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.
Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.
Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

La convocation peut être faite sous forme verbale et l'assemblée réunie sans délai pourvu que tous les associés soient présents ou représentés à l'assemblée, ainsi justifié par l'établissement d'une feuille de présence.

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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.
Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.
Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.
Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.
Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.
Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.
L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.
En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.
À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.
En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.
Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.
Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.
Il est tenu une feuille de présence.
L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.
Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants non statutaires ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.
Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité des associés et des nus-propriétaires en cas de démembrement, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la société en une forme de société dans laquelle les associés voient leur responsabilité aggravée ;
- à l'unanimité des associés et des usufruitiers en cas de démembrement, pour révoquer un gérant statutaire ou pour modifier les dispositions des statuts concernant la nomination et la révocation des gérants statutaires ;
- par les associés et les usufruitiers en cas de démembrement, représentant au moins les deux tiers des droits de vote pour toute autre décision extraordinaire.

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.
Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2025.

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.
Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.
Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.
Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.
S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

L'imposition générée par le résultat sera supportée par celui qui bénéficie de ce résultat au terme des conventions visées ci-après.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales :
1°/ Le droit au résultat courant, financier et au résultat exceptionnel de l'exercice (qu'il ait été ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, en pleine propriété à l'usufruitier.

2°/ Le bénéfice social et le report à nouveau pourront être portés, en tout ou en partie, à un compte de réserve.
Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves appartient au nu-propriétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution. En cas de distribution de réserves sous forme de liquidités, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé d'emploi et dispensé de fournir caution.

3°/ Les actifs attribués en nature aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, sauf convention contraire entre eux.
Si le paiement a lieu en espèces, **l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé d'emploi et dispensé de fournir caution.**
Par le terme "démembrement", il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruitiers actuels, successifs, réversibles ou autres. En particulier, l'apport d'un usufruit n'emportera pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuelles.
Dans ce cas, l'usufruitier paiera l'impôt sur le revenu correspondant le cas échéant. Toutefois, si le redevable légal est le nu-propriétaire, il lui remboursera la part qu'il aurait normalement acquittée.

4°/ Dispositions communes : sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à la première demande et si besoin est, lui fournir tous les renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tout document et déclaration à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.
Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.
En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société ainsi que la dissolution doivent être décidées à la majorité prévue pour la modification des statuts, et les associés doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.
La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.
L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.
En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.
La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.
L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.
La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

ARTICLE 29 . LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.
La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.
La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Pour copie conforme
La gérance

