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

A18 - PASSAGE PASTEUR

Société civile immobilière au capital de 100 €
Siège social : 522 chemin des malis, 14100 Saint-Pierre-des-Ifs
En cours d'immatriculation au RCS de LISIEUX

STATUTS CONSTITUTIFS

T.B. P.B. K.B.

Les soussignés :

- Monsieur Philippe BOULARD, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] ;

- Monsieur Tom BOULARD, né le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] ;

- Madame Kim BOULARD, née le [redacted] à [redacted] demeurant [redacted] concubin(e) ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

*****

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 immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la vente à titre exceptionnel et la gestion par location de biens immobiliers répondant au régime des Logements Locatifs Intermédiaires « LLI » ;

- L'acquisition, l'administration, la vente à titre exceptionnel et la gestion par location de tout bien immobilier de toute nature ;

- Toutes opérations financières, mobilières, juridiques ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil ;

- La préparation et l'organisation de la transmission de patrimoine, notamment en dehors de tout régime d'indivision.

ARTICLE 3. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale de la Société est :

A18 - PASSAGE PASTEUR

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4. DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

T.B. P.B. K.B.

ARTICLE 5. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

[redacted]

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification dans les conditions fixées à l'article « *assemblée générale ordinaire* » des associés, et en tout autre lieu, par une décision collective des associés dans les conditions fixées à l'article « *assemblée générale extraordinaire* ».

En cas de transfert décidé par la gérance, cette dernière est expressément habilitée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 6. APPORTS

Les soussignés apportent à la société, savoir :

- M. Philippe BOULARD,
  Apporte la somme de quatre-vingt-dix-huit euros ..... 98 €

- M. Tom BOULARD,
  Apporte la somme de un euros ..... 1 €

- Mme Kim BOULARD,
  Apporte la somme de un euros ..... 1 €

Total des apports en numéraire de cent euros (100 €)

Cette somme de cent euros (100 €) sera versée à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de la Société, dans les meilleurs délais après demande qui leur en sera faite par tout moyen par la Gérance. A défaut de versement à l'expiration de ce délai, et sans préjudice de mesures d'exécution, les sommes appelées seront productives d'intérêts au taux de l'intérêt légal.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cent euros (100 €), divisé en cent (100) parts sociales de un euros (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

- M. Philippe BOULARD,
  A concurrence de 98 parts sociales
  Numérotée de 1 à 98, ci ..... 98 parts

- M. Tom BOULARD,
  A concurrence de 1 parts sociales
  Numérotée de 99 à 99, ci ..... 1 parts

- Mme Kim BOULARD,
  A concurrence de 1 parts sociales
  Numérotée de 100 à 100, ci ..... 1 parts

Total égal aux 100 parts composant le capital social

ARTICLE 8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

8.1. Augmentation du capital social

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale dans les conditions fixées à l'article « *assemblée générale extraordinaire* » des présents statuts, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article « *Cession de parts sociales* » des présents statuts.

8.2. Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale dans les conditions fixées à l'article « *assemblée générale extraordinaire* » des présents statuts, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur

échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES

A la date de signature des présents statuts, le Logement Locatif Intermédiaire bénéficie, sous certaines conditions, de dispositions fiscales particulières et plus précisément :

- Un taux de TVA de 10% lors de l'acquisition d'un bien répondant à ces critères ;
- Un crédit d'impôt sur les sociétés égal au montant de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pour une durée de 20 ans.

L'acquisition d'un ou plusieurs biens par la Société Civile Immobilière répondant au régime du Logement Locatif Intermédiaire doit répondre à certaines conditions prévues notamment aux articles 279-0 bis A, 1384 0 A et 220 Z du Code Général des Impôts pour bénéficier des dispositions susvisées.

➢ Conditions tenant à la localisation du ou des biens qui doivent être situés :

- Sur le territoire des communes classées, par arrêté des ministres chargés du budget et du logement, dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entrainant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant mentionné au IV de l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts ;

- Sur le territoire de communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur au sens du I de l'article L.300-6-2 du Code de l'urbanisme ;

- Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L.312-3 du Code de l'urbanisme comportant la transformation d'une zone d'activité économique, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'une opération de requalification de copropriété dégradée ;

- Sur le territoire de communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement ou une convention d'opération de revitalisation de territoire.
  En tout état de cause le bien doit être intégré dans un ensemble immobilier comprenant au moins 25% de logements sociaux s'appréciant en nombre de logement (sauf si la commune où se situe le bien comprend plus de 25% de logements sociaux et dans les quartiers prioritaires de la ville au sens de de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts).

➢ Conditions relatives aux conditions de location du ou des biens :

- Le ou les biens doivent être destinés à être loués à titre de résidence principale à des personnes physiques ;

- Les ressources dont disposent le locataire à la date de conclusion du bail ne doivent pas dépasser des plafonds fixés par décret ;

- Le loyer mensuel de ces logements ne doit pas dépasser certains plafonds fixés par décret qui différent selon le type de location (Nue ou meublée).

➢ Conditions relatives à l'opération immobilière :

Afin de bénéficier des dispositions fiscales susvisées, il doit s'agir d'une opération de livraison de logements résultant d'une construction nouvelle ou d'une transformation de locaux affectés à usage autre que l'habitation par des travaux qui le rendent neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code Général des Impôts.

A défaut de respecter ces conditions la SCI s'expose au remboursement des sommes perçues ou économisées au titre des dispositions fiscales particulières susvisées mais également dans l'hypothèse où la société cesserait de louer tout ou partie du ou des biens dans les vingt ans qui suivent le fait générateur de l'opération, sauf si cette cessation résulte, à compter de la onzième année, de cessions de logements ; toutefois jusqu'à la seizième année qui suit le fait générateur de l'opération de constructions, les cession ne peuvent porter sur plus de 50% des logements.

ARTICLE 10. REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues à l'article « *Cessions de parts sociales* » des statuts, pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 11. APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (article 515-5, alinéa 1 du code civil). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (article 515-5, alinéa 2 du code civil). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (article 515-5, al. 1 du code civil).

ARTICLE 12. AVANCES D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 13. PARTS SOCIALES

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

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 14. CESSION DE PARTS SOCIALES

14.1. Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé.

14.2. Opposabilité de la cession

Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. Par exception, la cession sera opposable à la société si cette dernière en a eu connaissance et l'a acceptée de façon certaine et non équivoque, par exemple, par l'intervention de son gérant, ès qualités, à l'acte de cession.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

14.3. Agrément de la cession

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés dans les conditions fixées à l'article « *assemblée générale extraordinaire* ».

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les

prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze (15) jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article « *assemblée générale extraordinaire* » ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans les deux (2) mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts.

En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, 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, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que

les associés, autres que le cédant, ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales.

ARTICLE 15. TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après.

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

Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les six (6) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit (8) jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze (15) jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six (6) mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 16. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 17. DECES – INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

17.1. Décès et incapacité

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, Gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les six (6) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « a*ssemblée générale ordinaire* ».

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

17.2. Retrait d’un associé

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 18. REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES 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 sociales 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'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 19. GERANCE

19.1. Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « assemblée générale ordinaire ».

19.2.Gérant

Le Gérant de la Société est :

- M. Philippe BOULARD,
Né(e) le [redacted] à [redacted]
De nationalité ,
Demeurant [redacted]

Nommé pour une durée indéterminée, à titre gratuit, présent et intervenant aux présentes, qui déclare accepter ces fonctions et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

19.3.Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés représentant plus des trois-quarts des parts sociales.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées :

- en matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements ;
- pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

19.4. Représentation de la Société – limitation de pouvoirs

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

19.5. Durée des fonctions – révocation – vacance de la gérance

La durée des fonctions de Gérant est fixée dans l’acte de nomination.

Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision collective des associés dans les conditions prévues ci-après à l'article « assemblée générale ordinaire »

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

19.6. Rémunération

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 20. MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21. DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze (15) jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

ARTICLE 22. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 23. ASSEMBLEES GENERALES

23.1. Stipulations communes à toutes les assemblées

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins cinquante pour cent (50 %) du capital social peuvent, par lettre recommandée, demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée, ou par mail avec accusé de réception, ou par lettre remise en mains propre contresignée, adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.

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

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signées 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 revanche signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

23.2.Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, remplace, renouvelle et fixe la rémunération des Gérants.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par la majorité des parts sociales.

Les décisions pourront également être prises dans un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés.

23.3.Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- La cession à titre onéreux d’un bien immobilier inscrit à l’actif de la Société,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- l’agrément en cas de cession ou de transmission par décès de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées à la majorité des ¾ des parts sociales.

Les décisions pourront également être prises dans un acte sous seing privé constatant les décisions unanimes des associés.

ARTICLE 24. CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le gérant, ou s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, Directeur Général Délégué, membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% est simultanément gérant de la Société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont alors prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 25. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2027.

ARTICLE 26. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés une (1) fois par an.

ARTICLE 27. COMMISSAIRE AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés.

Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 28. AFFECTATION ET REPARTITIONS DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 29. LIQUIDATION DE LA SOCIETE

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30. CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 31. DISPOSITIONS TRANSITOIRES RELATIVES A LA CONSTITUTION

31.1. Engagements pour le compte de la société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise automatique des engagements résultant de ces actes lorsque la Société aura été immatriculée au registre du commerce et des Sociétés.

31.2. Personnalité morale – Immatriculation

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

31.3. Pouvoirs en vue de la signature d'un avant contrat, de sa réitération et de la réalisation de tout acte nécessaire à cette acquisition

Tout pouvoir est donné à M. Philippe BOULARD, gérant, en vue :

- D'acquérir au nom de la Société un appartement situé au 8 impasse des Haies / [redacted] répondant au régime du Logement Locatif Intermédiaire ;
- De signer tout acte nécessaire à l'acquisition dudit bien et notamment :
    - Tout compromis de vente et/ou contrat de réservation ;
    - Tout acte authentique de vente ;
    - Tout traité d'apport ;
    - Toutes garanties nécessaires à la réalisation de cette acquisition.
- Emprunter, auprès de tous établissements bancaires de son choix, la somme destinée au paiement de cette acquisition.

    Convenir de toutes les modalités et conditions particulières de remboursement de ce prêt, notamment quant à son taux d'intérêt et sa durée de remboursement, consentir à toutes garanties qui seront exigées par l'établissement bancaire, notamment déclarer que les fonds ayant servi au paiement du prix d'acquisition proviennent à due concurrence du prêt qui a été consenti à la société par l'établissement bancaire, le tout afin que ce dernier bénéficie du privilège de prêteur de deniers institué par l'article 2103-2 du Code Civil, enfin s'il y a lieu, affecter hypothétiquement l'immeuble acquis au profit du prêteur.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Signature électronique

A titre de convention de preuve, les Parties conviennent que les présents statuts sont signés sur support électronique conformément à la règlementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.

La présente stipulation constitue une convention de preuve au sens des articles 1356 et 1368 du Code civil.

Les soussignés conviennent expressément de signer électroniquement les présents statuts et déclarent accepter le fait d'exprimer et de matérialiser leur consentement par le biais d'un dispositif sécurisé d'authentification choisi par eux et organisé à partir d'une plateforme gérée par un prestataire de service de confiance, YouSign.

La signature électronique ainsi utilisée se substitue à la signature manuscrite conformément à l'article 1366 du Code civil.

Les soussignés acceptent de ne pas contester le contenu, la fiabilité, l'intégrité ou la valeur probante d'un document et des informations qu'il contient au seul motif que ce document est établi sur un support électronique et non sur un support papier.

Les soussignés reconnaissent et acceptent que la signature électronique des présents statuts par YouSign correspond à un degré de fiabilité suffisant pour identifier son signataire et garantir son lien avec les présents statuts auquel sa signature est attachée et est établie et conservée de manière à satisfaire aux exigences de durabilité et d'intégrité conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Les soussignés admettent les présents statuts signés par le biais de la signature électronique comme preuve recevable.

Les supports électroniques sont réputés, sauf preuve contraire, avoir le même degré de fiabilité et la même valeur juridique que les supports papiers et la signature électronique est réputée avoir la même valeur juridique que la signature manuscrite.

T.B. P.B. K.B.

À [redacted]

Le 18/11/2026





T.B. P.B. K.B.