RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

# STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE

***A la requête de*** :

1) Monsieur Julien, Patrick, Claude VIGNOBOUL, webmaster – référenceur, demeurant à MARVEJOLS (48100) 1B Chemin de costechalde.
Né à [redacted] le 19 novembre 1985.
De n [redacted]
Ayant la qualit ident » au sens de la réglementation fiscale.
Partenaire de Mademoiselle Stéphanie, Marie-Line POINTET, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré le 5 Juillet 2018 auprès de l'officier d'état civil de la mairie de Mende.

2) Monsieur Jérémy, Éric, Baptiste SCRABALAT , transcripteur de braille,
demeurant à SAINT ETIENNE DU VALDONNEZ (48000) 4 Chemin du sapet
Né à [redacted] le 01 octobre 1986.
De n [redacted]
Ayant la qualit ident » au sens de la réglementation fiscale.
Ayant conclu un contrat de mariage avec Madame Jessica, Marcelle, Geneviève, AUGUSTE sous le régime de la séparation de biens, signé le 1 décembre 2023 auprès de Maître Bernard FOULQUIE Notaire associé à [redacted] 7 allée Paul Doumer, et célébré le 4 Mai 2024 en la mairie NE DU VALDONNEZ.

3) Mademoiselle Stéphanie, Marie-Line POINTET, employée de banque,
demeurant à [redacted]
Née à [redacted]
De nat[redacted]
Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.
Partenaire de Monsieur Julien, Patrick, Claude VIGNOBOUL, aux termes d'un pacte civil de solidarité enregistré le 5 Juillet 2018 auprès de l'officier d'état civil de la mairie de Mende.

4) Madame Jessica, Marcelle, Geneviève AUGUSTE , employée de mairie,
demeurant à SAINT ETIENNE DU VALDONNEZ (48000) 4 Chemin du sapet
Née à [redacted] le 3 août 1986.
De nat [redacted]
Ayant la qualit ident » au sens de la réglementation fiscale.
Ayant conclu un contrat de mariage avec Monsieur Jérémy, Éric, Baptiste SCRABALAT sous le régime de la séparation de biens, signé le 1 décembre 2023 auprès de Maître Bernard FOULQUIE Notaire associé à [redacted] 7 allée Paul Doumer, et célébré le 4 Mai 2024 en la mairie d NE DU VALDONNEZ.

## TITRE 1 - CARACTÉRISTIQUES

### Article premier - Forme

Il est formé par les présentes entres les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière

BP JV JSSS

régie par les articles 1832 et suivants du code civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter, et par les présent statuts.

**Article deuxième - Objet**

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

- la propriété, la gestion, l'acquisition, la construction et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeubles ou droits immobiliers, qui lui seront apportés et tous ceux dont elle pourrait devenir propriétaire par la suite, par voie d'acquisition, échange, apports ou autrement ; éventuellement l'aliénation de ceux de ces immeubles ou parts devenues inutiles à la société par voie de vente, échange, ou apport en société.
- d'une manière générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, notamment en matière de gestion de patrimoine, à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi à titre accessoire et exceptionnel de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

**Article troisième - Dénomination**

La dénomination sociale est : **3JS**

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 du capital social, 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.

**Article quatrième - Siège social**

Le siège social est fixé à :
[redacted]

Il pourra être transféré en tout endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

**Article cinquième - Durée**

La société est constituée pour une durée de 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

SP JV JS JS

peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE 2 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### Article premier - Apports

Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants à la société :

- Monsieur Julien, Patrick, Claude VIGNOBOUL, apporte la somme de DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 €),
- Monsieur Jérémy, Eric, Baptiste SCRABALAT , apporte la somme de DEUX CENT SOIXANTE EUROS (260,00 €),
- Mademoiselle Stéphanie, Marie-Line POINTET, apporte la somme de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €),
- Madame Jessica, Marcelle, Geneviève SCRABALAT née AUGUSTE , apporte la somme de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €).

Cette somme sera libérée ultérieurement.

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 :

Apport 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 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.

AP SV JSS

Cette libération s 'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

**Article deuxième - Capital social**

Total des apports

La valeur totale des apports est de : mille euros (1 000,00 €).

Capital

Le capital social est fixé à la somme de : mille euros (1 000,00 €).

Il est divisé en 1 000 parts, d'un euro (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1 000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Monsieur Julien, Patrick, Claude VIGNOBOUL, à concurrence de deux cent soixante parts (260 parts), numérotées 1 à 260.

- Monsieur Jérémy, Eric, Baptiste SCRABALAT , à concurrence de deux cent soixante parts (260 parts), numérotées 261 à 520.

- Mademoiselle Stéphanie, Marie-Line POINTET, à concurrence de deux cent quarante parts (240 parts), numérotées 521 à 760.

- Madame Jessica, Marcelle, Geneviève SCRABALAT née AUGUSTE , à concurrence de deux cent quarante parts (240 parts), numérotées 761 à 1 000.

**Article troisième - Augmentation de 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.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles

représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles, doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit, et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article "Mutation".
Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.
En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.
S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "Mutation".
Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu propriétaire ou à l'usufruitier, l 'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.
En conséquence de cet engagement ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement, et conditions.
Dans le cas ou plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

SP SV JS SS

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.
En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

**Article quatrième - Réduction 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 ou 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.

## TITRE 3 – PARTS SOCIALES

**Article premier - Droits attachés 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.

SP JV JS SS

Les droits et obligations attachés à chaque part le 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.

A chaque part sociale sont attachées des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.
La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.
Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.
Ce registre contient les noms, prénoms, et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote part des droits sociaux dont chacun est titulaire.
Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms, et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.
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.

Minorité

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.
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 propriétés du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse ou le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.
En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

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.

[redacted]

AP JV JS JS

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, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires : Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué. Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires : Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Il est rappelé :

- 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.

**Article deuxième - Mutation entre vifs – Nantissement - Réalisation forcée - Retrait d'un associé**

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroit été publiés 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 seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumis à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire à la

SP JV JS JS

société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

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

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

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, si le cédant n'accepte pas le prix offert ; celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son coté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

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.

Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure ou le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

SP JV JS JS

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou société d'acquêts.

Retrait d'un 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 associées. 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 judicaire et la faillite personnelle d'un associé entrainent 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 la 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 exigible 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 judiciaire 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 ours 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.

Nantissement-Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique.
Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions règlementaires.

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 acquéreur 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 sus visées doit être notifié 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 troisième - Mutation par décès**

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachés aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts sociales, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur

SP JV JS JS

annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droit évincés, 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 4 – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

## Chapitre 1 : Gérance

### Article premier – Nomination – Révocation - Démission

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 extraordinaire des associés.

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.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoqué aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

### Article deuxième – Pouvoirs - Information des associés

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

SP JV JS JS

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.
Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants ensemble, peuvent accomplir les actes suivants, sans avoir au préalable à en demander l'autorisation par une décision collective ordinaire des associés :

- 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, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail
- Participer à la fondation de sociétés
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

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 répondre 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 encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## Chapitre 2 : Décisions collectives

### Article premier- Forme des décisions 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 seing privé.

### Article deuxième - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

SP SV JS JS

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 demander 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 tous moyens. Une convocation verbale est admise si tous les associés sont présents ou représentées à l'assemblée générale.

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.

**Article troisième - Projet de résolutions - 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 leur 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, des 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 quatrième - Assistance et représentation aux assemblées**

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.
Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix, associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

SP JV JS SS

**Article cinquième - Tenue des assemblées**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associées, 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 sixième - Procès 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 générale indique la date et le lieu de réunion le nom, prénoms, et qualité du président ; le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenus 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 septième - Assemblée générale ordinaire**

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

Ce sont notamment celles concernant :

- 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

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix possédant des droits de vote, présentes ou représentées.

SP SV JS SS

### Article huitième - Assemblée générale 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.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.
Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

### Article neuvième - Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraitront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, 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 CINQ - COMPTES SOCIAUX

### Article premier - Exercice social

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

### Article deuxième - Détermination et affectation du résultat

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

Eu égard de la nature des biens détenues et a leur bon entretien, il ne sera pas pratiqué d'amortissement comptable.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.
A défaut de convention contraire, les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie à un compte de réserve, ou reportées à nouveau, ou encore être répartis entre les associés proportionnellement aux nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

JP JV JS JS

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de part possédées par chacun d'eux.

Dans la situation ou des parts seraient, pour quelques raisons que ce soit en situation de démembrement, et qu'une décision de distribution de tout ou partie des réserves serait prise, cette distribution sera attribuée de plein droit aux nus-propriétaires.
Dans le cas où cette distribution serait attribuée aux usufruitiers, il sera constaté une situation de quasi-usufruit sans caution ni remploi, au profit du ou des nus-propriétaires en cohérence avec la nature de l'usufruit initial (viager, temporaire, réversible ou autre). Il pourra être établi une convention ad'hoc au premier versement constatant cette situation de quasi-usufruit soit authentique soit sous seing privé et enregistré afin d'obtenir date certaine.

## TITRE SIX - DISPOSITIONS DIVERSES

### Article premier - Comptes courants

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

### Article deuxième – Redressement - Liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judicaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à l'article 1843-4 du code civil.

### Article troisième - Dissolution de la société

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.
L'assemblée générale extraordinaire peut, à tout 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 judicaire, 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.

[redacted]

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 quatrième - 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 leur parts sociales et non amorti.
Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leur part sociales.
La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

**Article cinquième - Attribution de juridiction**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

***TELS SONT LES STATUTS.***

8 SV JS SS

# DEUXIEME PARTIE - DISPOSTIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

## Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société, ainsi que les requérants l'y obligent.

## Premier exercice social

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, pour se terminer le 31 décembre 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle, seront rattachées à ce premier exercice social.

## Actes - Société en formation

- Actes accomplis avant la signature des statuts :

Si des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

- Actes accomplis après la signature des statuts :

Les associés peuvent dans les statuts, ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux, ou au gérant, de prendre des engagements pour le compte de la société.
Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

- Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation :

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

## Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

Les requérants donnent mandat à Monsieur Julien VIGNOBOUL et à Monsieur Jérémy SCRABALAT pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tout imprimés nécessaires à l'immatriculation.

JV JS

## Régime fiscal de la société

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

## Fiscalité des apports

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.
En outre, dans la mesure ou l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société, et est taxé comme tel.

## Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite, il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

## Déclaration annuelle

Les comparants s 'engagent pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement, ou par personne interposée par la société au 1er janvier,
- l'identité et l'adresse des associés à la même date,
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens, sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

SP SV JS SS

La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un état membre de l'union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

## Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation, s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes, et ce en application des dispositions de l'article 727 du code général des impôts.

## Plus values

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n°7 du 14 janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.

## Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - information

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année, et opter dans les trois mois de cette clôture pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal, la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

## Mention légale d'information

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP
- les offices notariaux pouvant participer à l'acte et aux prochaines dispositions de la société en formation
- les établissements financiers concernés

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions, seront transmises au conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

SP JV JS J

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant informatique et libertés.

**Certificat d'identité**

Les personnes physiques dénommées dans le présent acte atteste pouvoir justifier sur demande, de leur identité complète.

Fait à [redacted] le 2 OCTOBRE 2024, en cinq exemplaires originaux.

Jul[redacted]

Jéremy SCRABALAT

[redacted]

Stéphanie POINTET

[redacted]

Jessica SCRABALAT née AUGUSTE

[redacted]

JV JS SS