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

SCI 3ABH

Société civile immobilière

au capital de 1 000,00 euros

Siège social : 4 la Bretellerie, route de Romillé, 35590 Clayes

Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES

STATUTS CONSTITUTIFS

SCI 3ABH

Société civile immobilière

au capital de 1 000,00 euros

Siège social : [redacted]

Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted]

STATUTS

Les soussignés :

¤ **Monsieur Alexandre Frédéric BERDAT**
Demeurant à [redacted]
Né le [redacted] à [redacted] (Ille et Vilaine)
De nationalité [redacted]

Lié par un pacte civil de solidarité, reçu par Maître Emmanuel LE CORVIC, Notaire associé à SAINT-GILLES (Ille et Vilaine) le 20 février 2015, avec Madame Allison Sandra Jennifer HEMERY née le [redacted] à [redacted] (Sarthe).

« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

¤ **Madame Allison, Sandra, Jennifer HEMERY**
Demeurant à [redacted]
Né le [redacted] à [redacted] (Sarthe)
De nationalité [redacted]

Lié par un pacte civil de solidarité, reçu par Maître Emmanuel LE CORVIC, Notaire associé à SAINT-GILLES (Ille et Vilaine) le 20 février 2015, avec Monsieur Alexandre BERDAT né le [redacted] à [redacted] (Ille et Vilaine)

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

AB

TITRE I – CARACTERISTIQUES

Article 1 - Forme

La Société a la forme d'une société civile et est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

Article 2 - objet

La Société a pour objet :

-L'acquisition, la propriété, la réception comme apports, la construction, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, l'aliénation de tous biens immeubles ou droits immobiliers ;

-et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières 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.

Article 3 - dénomination

La dénomination sociale est : **3ABH**
Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » suivis de l'indication du capital social.

La société indiquera sur ses factures, notes de commandes, tarifs et documentations publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 modifié.

Article 4 - siège

Le siège social est fixé à : 4 la Bretellerie, route de Romillé, 35590 Clayes

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée ordinaire des associés, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 - durée

La Société est constituée pour une durée de **99 années**.

Cette durée courre à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

[redacted]

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Apports – libération

6.1 Apports des associés

➢ Monsieur Alexandre BERDAT
apporte la somme de CINQ CENT EUROS, ci ...500,00 €

➢ Madame Allison HEMERY
apporte la somme de CINQ CENT EUROS, ci ...500,00 €

Montant des apports en numéraires : ... ... 1 000,00 Euros

Cette somme sera libérée ultérieurement.

6.2 Libération des apports

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

Apports en numéraire :

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Apports en nature :

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

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

6.3 Total des apports

La valeur totale des apports est de : 1000 EUROS (1000,00 €)

AB

AH.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **1 000 EUROS (1 000,00 €)**

Il est divisé en **100 parts** de **10,00 Euros** chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Alexandre BERDAT
à concurrence de 50 PARTS
numérotées 1 à 50

- à Madame Allison HEMERY
à concurrence de 50 PARTS
numérotées 51 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales.

Article 8 - Augmentation du capital social

8.1 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 nature ou en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent formellement être agréés par les associés
- 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.

8.2 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.

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.

Article 9 - Réduction du capital social

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.

 AB

AM.

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 10 - Droits attachés aux parts

10.1 Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés 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.

10.2 Minorité

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

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 ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

10.3 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.

10.4 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 et se faire communiquer les documents d'information utiles.

 AB

[redacted]

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra également être convoqué et se faire communiquer les documents d'information utiles.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblées générales extraordinaires. Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra également être convoqué.

Toutefois, les engagements du nu-propriétaire ne peuvent pas être augmentés sans son accord préalable (article 1836 alinéa 2 du Code civil).

Dans les cas où une décision emporterait augmentation des engagements du nu-propriétaire, le droit de vote appartiendra à ce dernier.

Article 11 - Mutation entre vifs – Nantissement – réalisation forcée – retrait d'un associé – Mutation par décès – Droit de préemption

11.1 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 surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de tous les associés se prononçant à l'unanimité, en assemblée générale extraordinaire.

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 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.

 AB AM.

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, comme encore 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.

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.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus indiquées sans que le ou les nus-propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas ou le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

<u>Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime</u>

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 à l'unanimité, par décision extraordinaire.

[redacted]

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts ou encore en cas d'adoption d'un Pacte Civil de Solidarité faisant entrer les parts sociales en indivision entre les partenaires.

Agrément d'un co-pacsé

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture du pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires, le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront quinze jours après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de son agrément ou de son refus d'agrément. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

11.2 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 accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts, c'est-à-dire par décision prise en assemblée générale extraordinaire, se prononçant à l'unanimité.

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

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à un nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

11.3 Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée accord amiable, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Cependant, le retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

AM.

11.4 Mutation par décès

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe (enfants, petits enfants, ...) quelle que soit la nature de la filiation, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

Tout autre ayant droit que ci-dessus nommés 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 attachées 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, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur 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.

En outre, 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.

11.5 Droit de préemption

Principe

Chacun des Associés reconnaît expressément aux autres Associés un droit de préemption, en cas de Cession de tout ou partie des Parts qu'il détient ou détiendra.

Pour l'application du présent article dénommé "Droit de préemption", il est ci-après défini le terme "*Cession*" :

"*Cession*" désigne toute opération à titre onéreux ou gratuit, ayant pour effet ou objet la mutation, le transfert, la vente ou la transmission de Parts, y compris, mais de façon non limitative, (i) tout acte de disposition portant sur la totalité ou sur un démembrement de la propriété (comprenant notamment la jouissance, l'usufruit ou la nue propriété) des Parts en question ; (ii) toute adjudication ordonnée par une juridiction compétente ; (iii) tout apport, fusion ou scission ; (iv) tout transfert ou abandon de droits préférentiels de souscription à l'occasion d'une augmentation de capital par apports en numéraire ou en nature, de transfert ou d'abandon de droits d'attribution à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation ; (v) toute Cession à un tiers.

Etant ici précisé que demeurera libre, et par conséquent non soumise au présent droit de préemption, toute cession à titre gratuit au profit de tout héritier en ligne directe, (enfants, petits-enfants, ...)

En conséquence, chacun des Associés s'interdit formellement de procéder à une Cession de tout ou partie des Parts qu'il détient ou détiendra, sans mettre préalablement chacun des autres Associés, à même de les obtenir à des conditions égales pour lesdites Parts et de préférence à tout autre.

Toute opération intervenant en violation des dispositions des présentes sera nulle et de nul effet.

Procédure

[redacted]

Préalablement à la Cession par un Associé de tout ou partie des Parts qu'il détient, l'intéressé (le Cédant) devra notifier le projet de Transfert de Parts à chacun des autres Associés bénéficiant d'un droit de préemption (les Destinataires), en indiquant l'identité du Cessionnaire, le nombre de Parts dont la Cession est envisagée (les *« Parts Cédées »*), le prix et les conditions concernant lesdits Parts offertes par le Bénéficiaire de la Cession (le *« Cessionnaire »*).

Cette notification devra intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception et devra être accompagnée, à peine de nullité de la notification :
• d'une copie de la proposition du Cessionnaire définissant le projet de Cession, ainsi que – dans l'hypothèse où le Cessionnaire est une personne morale- l'identification des personnes physiques en détenant directement ou indirectement le contrôle (savoir la majorité des droits de vote aux assemblées),
• d'un engagement ferme et irrévocable du Cessionnaire d'acquérir la totalité des Parts qui pourraient lui être cédées, à la seule option des Destinataires par application des présentes,

Cette notification par le Cédant vaudra promesse irrévocable de vente par le Cédant aux Destinataires aux conditions concernant lesdites Parts du projet notifié (avec priorité aux conditions ci-dessus définies). Faute d'avoir effectué cette notification aux conditions ci-dessus le Cédant devra renoncer à son projet de Cession.

Chacun des Destinataires disposera d'un délai de TRENTE (30) jours à compter de la réception de cette notification pour exercer son droit de préemption suivant les modalités ci-après :
• tout destinataire, qui souhaite faire valoir son droit de préemption, notifiera au Cédant, dans le délai de TRENTE (30) jours indiqué ci-dessus, son intention d'acquérir la totalité des Parts ;
• les différentes conditions de Cession des Parts, tant en ce qui concerne le prix, que les conditions de paiement, seront celles du projet de Cession notifié par le Cédant ;
• si les offres d'achat réunies des Destinataires portent sur un nombre de Parts supérieur au nombre des Parts Cédées, les Parts seront cédés au prorata de la participation en Parts dans la société objet des présentes détenue par chacun des Destinataires ayant exercé son droit de préemption (et dans la limite de leur demande), sauf convention contraire intervenue entre les intéressés ; les rompus éventuels seront attribués à la fraction la plus élevée ;
• en cas d'exercice par les Destinataires de leur droit de préemption, le Cédant devra procéder à la Cession des Parts objet du projet de Cession dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de l'expiration du délai de TRENTE (30) jours prévu au paragraphe ci-dessus.

Si chacun des Destinataires renonce à son droit, ou si à l'expiration du délai fixé au paragraphe ci-dessus les offres d'achat réunies des Destinataires portent sur un nombre de Parts inférieur à la totalité des Parts objet du projet de Cession notifié, il sera procédé à la Cession au profit du Cessionnaire aux conditions notifiées. Si la Cession n'est pas intervenue dans les SOIXANTE (60) jours de l'expiration du délai de préemption, une nouvelle procédure de notification devra être mise en œuvre aux conditions ci-dessus.

Dans l'hypothèse où la Cession ne serait pas rétribuée en numéraire et où un ou les Destinataires seraient en désaccord avec l'estimation proposée par le Cédant pour la mise en œuvre du droit de préemption, ce ou ces Destinataires pourront, dans un délai de QUINZE (15) jours ouvrés suivant la réception de la notification de Cession demander à ce que le prix soit fixé à dire d'Expert dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise seront partagés par moitié entre le Cédant et les Destinataires (et entre ces derniers, au prorata de leur participation au capital).

En tout état de cause dans l'hypothèse où la Cession ne serait pas rétribuée en totalité en numéraire et en l'absence de recours à l'expertise, le droit de préemption s'exercera sur l'estimation en numéraire proposée par le Cédant et avec paiement sous cette forme.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Article 12 - Gérance

12.1 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 statuant à l'unanimité.**

En cas d'incapacité d'un des gérants constatée par l'ouverture d'un mandat de protection future ou une mesure de curatelle ou tutelle, celui-ci sera révoqué automatiquement, sans aucune formalité.

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 convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Nomination des premiers gérants :

Les associées nomment pour premier gérant de la société :
• **Monsieur Alexandre BERDAT**, demeurant [redacted]

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

12.2 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.

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, ne pourront agir qu'ensemble, que ce soit pour les actes entrant dans l'objet social que pour les actes ressortant de la vie de la société (convocation aux assemblées...).

Les gérants peuvent agir seuls au nom de la société pour tout acte d'administration inférieur à 1500 euros. Pour tout acte supérieur à ce montant, l'accord des deux gérants est nécessaire.

A.H.

Dans l'hypothèse où l'un des gérants (en cas de pluralité de gérants) serait placé sous un régime de protection des incapables majeurs, le ou les autres gérants seront autorisés à accomplir tous les actes qui normalement nécessitent l'accord de tous les gérants.

Information des associés :

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 mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Tout refus par la gérance de s'acquitter de cette obligation deux (2) mois après avoir été mis en demeure de le faire par l'un des associés pourra être considéré comme un juste motif de révocation.

Article 13 - Décisions collectives

13.1 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.

13.2 Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

En outre, 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 lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

13.3 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 leurs frais par lettre recommandée.

AB

A.M.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces 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.

13.4 Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Il est toutefois précisé qu'en cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier a accès à l'assemblée comme le nu-propriétaire.

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. En cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent se représenter mutuellement aux assemblées.

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

13.5 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 associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

13.6 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 indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du

[redacted]

bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

13.7 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 présentes ou représentées**.

13.8 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 expressément 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 extraordinaires.

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**.

13.9 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 paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article 14 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le **31 décembre 2024.**

AB

[redacted]

Article 15 - Détermination et affectation du résultat

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

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS AUTRES

Article 16 - 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 des associés.

Article 17 - Redressement – liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, 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 18 - 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 toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

 AB

AH.

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La 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 19 - Liquidation de la société

-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 constitué se continuent pou 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 20 - Contestations

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.

Article 21 – Régime fiscal

La société opte pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés à compter de sa constitution.

Article 22 – Publicité – pouvoir – immatriculation

1° - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2° - Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Alexandre BERDAT, au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

AB

A.M.

Article 23 – Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent pouvoirs à la gérance, pour accomplir les actes suivants:

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- souscrire toutes assurances,
- emprunter, si besoin, auprès de tous organismes bancaires ou financiers, toutes sommes nécessaires à l'acquisition de biens ou droits immobiliers.
- consentir au profit des organismes prêteurs toutes affectations hypothécaires, privilèges ou nantissements sur les biens ou droits acquis,

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire.

Tous pouvoirs lui sont en outre donnés, ainsi qu'au mandataire soussigné, 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.

Fait à CLAYES
Le 13 février 2024

En autant d'exemplaires que requis par la loi

Monsieur Alexandre BERDAT (1) [redacted] lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Madame Allison HEMERY(2)

(1) signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant »
(2) signature