7998

Déposé au Greffe
le - 3 NOV. 2003
sous le N°2307
RCS N°03D947

Enregistré à : RECETTE DIVISIONNAIRE DE NANTES SUD EST
Le 24/10/2003 Bordereau n°2003/947 Case 604 Ext
Enregistrement : Exonéré
Timbre : 144 €
Total liquidé : cent quarante-quatre euros
Montant reçu : cent quarante-quatre euros
L'Agent

STATUTS
DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAP VEC

au capital de 2 000 €
Siège social : 7 Impasse le Mintier
44100 NANTES

* * * * *

LES SOUSSIGNES :

- **Madame MARTZ Aurélia**, Margot, née MARINIER le 14 décembre 1966 à NANTES (L. Atl.) **et Monsieur MARTZ Christophe**, Jean-Louis, Richard, né le 28 août 1962 à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines), demeurant ensemble à NANTES (44100) – 7 Impasse le Mintier,
Mariés sous le régime de la séparation de biens avec participation aux acquêts tel qu'il est établi par les articles 1569 à 1581 du Code civil, aux termes du contrat de mariage en date du 30 août 1991, reçu par Maître GUEFFIER, Notaire à NANTES (L. Atl.), préalable à leur union célébrée le 30 août 1991 à la Mairie de SAUTRON (L. Atl.) ; lequel régime n'a subi depuis aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

ONT ETABLI DE LA MANIERE SUIVANTE, LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE QU'ILS SONT CONVENUS DE CONSTITUER.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière, qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 nouveaux du Code Civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

l'acquisition, la mise en valeur, la gestion, l'administration, l'exploitation par bail ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, la construction de tous immeubles, et plus particulièrement l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir, d'une superficie d'environ 3 884 m², sur laquelle sont édifiés deux bâtiments destinés à être démolis, sise 38 Boulevard du Maréchal Juin (44000) NANTES, et la construction sur cette parcelle d'un ensemble de bâtiments à usage commercial,

et plus généralement toutes opérations quelconques de caractère mobilier ou immobilier pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou tous objets connexes, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination de : **Société Civile Immobilière CAP VEC.**

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de la société est fixé à **NANTES (44100) – 7 Impasse le Mintier.**

.../...

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département de la Loire-Atlantique, par simple décision de la gérance et en tout autre lieu en France, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **99** ans à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de dissolution ou de prorogation prévus aux présents statuts.

ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés apportent à la Société, savoir :

1 - Apports en numéraire

- Par Madame Aurélia MARTZ,
la somme de MILLE EUROS, ci ..... 1 000,00 €

- Par Monsieur Christophe MARTZ,
la somme de MILLE EUROS, ci ..... 1 000,00 €

Soit au total, la somme de DEUX MILLE EUROS, ci ..... 2 000,00 €

Les associés déclarent que les sommes représentatives de leurs apports, soit DEUX MILLE EUROS (2 000 €), seront versées dans la Caisse sociale à première demande de la gérance.

2 - Récapitulation des apports

L'ensemble des apports s'élève à la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 €) représentant uniquement des apports en numéraire.

ARTICLE 7 - CAPITAL

Le capital est fixé à la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 €), divisé en DEUX CENTS (200) parts sociales de DIX EUROS (10 €) chacune attribuées à chaque associé, savoir :

- Madame Aurélia MARTZ,
CENT parts, numérotées de 1 à 100, ci ..... 100 PARTS

- Monsieur Christophe MARTZ,
CENT parts, numérotées de 101 à 200, ci..... 100 PARTS

TOTAL égal au capital social,
DEUX CENTS parts, ci ..... 200 PARTS

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 26 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraires, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

.../...

L'augmentation du capital peut aussi être réalisée par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement en proportion du nombre de parts de chaque associé dans le capital.

En cas d'apports en numéraire, la collectivité des associés peut notamment instituer un droit préférentiel de souscription au bénéfice des associés, dont elle fixe les modalités.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 26 des présents statuts.

ARTICLE 9 - TITRE DES ASSOCIES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit dans le remboursement de l'actif social, dans le boni de liquidation et dans la répartition des bénéfices, des réserves et primes d'émission ou d'apport, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. La contribution aux pertes est effectuée dans les mêmes proportions.

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter. Le droit de communication s'exerce conformément à l'article 1855 du Code civil.

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 statuts et aux décisions des associés.

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires.

ARTICLE 12 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Le gérant associé révoqué peut se retirer de la société conformément aux dispositions de l'article 1851 du Code civil.

Tout autre associé peut également se retirer de la société s'il en fait la demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société au moins six mois avant la clôture de l'exercice en cours.

Ce retrait doit être autorisé par décision collective des associés prise conformément à l'article 26 des présents statuts.

A défaut de réponse à l'envoi de la lettre recommandée dans les deux mois de sa première présentation, l'autorisation de retrait sera considérée comme accordée. Ce retrait peut aussi, pour justes motifs, être accordé par décision du tribunal du siège de la société.

L'associé a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le remboursement comptant des droits sociaux du retrayant intervient dans les deux mois suivant l'approbation par la collectivité des associés, des comptes de l'exercice en cours lors de la demande de retrait.

Pour le cas où un recours à expertise serait nécessaire conformément à l'article 1843-4 du Code civil, le remboursement n'interviendrait qu'après la décision de cet expert et l'approbation des comptes.

Les associés qui se retirent ne pourront exiger la reprise de leurs apports, ils renoncent au bénéfice de la reprise prévu à l'article 1844-9 et acceptent que les biens apportés puissent, en cas de retrait, être attribués à d'autres associés que l'apporteur.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

ARTICLE 14 - FAILLITE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens, redressement ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - CESSIONS DE PARTS

I - La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

II - Toutes les cessions de parts sociales, y compris entre associés, conjoint, ascendants, descendants, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire donné par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 26 des statuts pour les décisions extraordinaires.

L'agrément prévu ci-dessus sera de plein droit opposable aux conjoints des personnes concernées par cet agrément lorsqu'ils revendiqueront à l'occasion de la cession leur droit à la qualité d'associé pour la moitié des parts acquises en vertu de l'article 1832-2 du code civil.

FACE ANNULÉE
ARTICLE 935 C.G.I.
ARRÊTÉ DU 20-3-1958

III - A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des co-associés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée ou les consulter par écrit à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par l'acquéreur.

Le prix ainsi fixé est payable comptant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété des parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai d'un mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses co-associés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses co-associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai d'un mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, aux cessions de contrôle même si celles-ci ont une spécificité et d'une façon générale à toute cession de titres à un tiers.

V - Lorsque le conjoint d'une personne devenue associé revendique postérieurement à l'acquisition des parts la qualité d'associé, il ne pourra devenir lui-même associé qu'après agrément par les associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 26 des statuts pour les décisions extraordinaires.

<u>ARTICLE 16</u> - <u>TRANSMISSION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE ENTRE EPOUX</u>

Toute transmission de parts sociales par voie de succession au profit des héritiers ou ayants-droit du titulaire, et éventuellement du conjoint survivant, ou résultant également d'une liquidation de communauté entre époux, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 26 des statuts pour les décisions extraordinaires.

Le conjoint survivant et les héritiers, qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

.../...

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à la dissolution d'une personne morale associée.

ARTICLE 17 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, l'associé titulaire de ces parts doit obtenir au préalable des autres associés leur consentement au projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit pareillement 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.

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 18 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Dès à présent, Madame Aurélia MARTZ et Monsieur Christophe MARTZ, demeurant ensemble à NANTES (44100) – 7 Impasse le Mintier, sont nommés cogérants de la société pour une durée indéterminée.

ARTICLE 19 - DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

Le ou les gérants sont nommés pour une durée déterminée ou indéterminée.

Leurs fonctions cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

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

ARTICLE 20 - POUVOIRS ET REMUNERATION DU GERANT

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société ; dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Toutefois, mais à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, il est formellement convenu que le ou les gérants devront recueillir l'accord préalable ou solliciter les directives de l'assemblée extraordinaire des associés pour les actes, opérations et engagements suivants, savoir :

- achat, vente, apport de tous biens immobiliers,
- emprunts assortis de sûretés, telles que hypothèques ou nantissements sur les biens sociaux,
- construction et implantation d'immeubles,
- prise de participation dans toutes sociétés,
- conclusion de baux professionnels civils,
- conclusion de baux commerciaux soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953.

Le ou les gérants peuvent, dans la limite de leurs pouvoirs, donner à toute personne de leur choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

Le ou chacun des gérants pourront avoir droit à une rémunération dont les modalités de fixation seront arrêtées par l'assemblée ordinaire. En outre, le ou chacun des gérants aura droit au remboursement de ses frais de représentation engagés dans l'intérêt de la société.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITE DES GERANTS

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la contribution de chacun dans la réparation du dommage.
Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

L'action sociale est ouverte de plein droit à un ou plusieurs associés qui peuvent intenter cette action en responsabilité contre les gérants ; ils peuvent poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation, les dommages-intérêts sont alloués à la société.

ARTICLE 22 - FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ou par voie de consultations écrites, elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

.../...

ARTICLE 23 - ASSEMBLEES ET CONSULTATIONS ECRITES

L'assemblée des associés est convoquée au siège social ou en tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée ; sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. L'assemblée générale peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents au représentés.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter 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 sans limitation.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

.../...

FACE ANNULÉE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRÊTÉ DU 20-3-1958

En cas de consultations écrites, le texte des résolutions proposées, le rapport de gestion, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Ce vote, formulé par un "oui" ou "non" inscrit en dessous du texte de chacune des résolutions proposées, doit être adressé à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En toute hypothèse, l'associé dont le vote ne sera pas parvenu à la société dans le délai de 10 jours à compter de la réception par lui de la lettre de consultation écrite sera considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Le procès-verbal de la consultation est établi selon les formes prévues ci-dessus pour les procès-verbaux d'assemblées mais en mentionnant que la consultation a eu lieu par écrit et en annexant au procès-verbal les éléments justificatifs de la consultation régulière des associés ainsi que la réponse reçue de chacun d'eux.

ARTICLE 24 - DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par un acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 23 ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 25 - DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas de modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts, et toute autorisation à donner au gérant pour les actes énoncés ci-dessus dépassant ses pouvoirs.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la portion du capital représentée à condition toutefois de ne pas être inférieure au quart.

ARTICLE 26 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions et toute autorisation à donner au gérant pour les actes énoncés ci-dessus dépassant ces pouvoirs.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par des associés représentant les trois quarts au moins du capital social.

Toutefois toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

ARTICLE 27 - INFORMATION DES ASSOCIES

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de comptes des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, les documents nécessaires à l'information des associés ainsi que, s'il s'agit de statuer sur les comptes sociaux, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, sont joints à la lettre recommandée avec avis de réception adressée à chaque associé en vue de la consultation écrite, le tout sans préjudice du droit de communication pouvant s'exercer au siège social comme dit ci-dessus à propos des assemblées.

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

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi par les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ARTICLE 28 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Par exception, le premier exercice comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2004.

ARTICLE 29 - COMPTES SOCIAUX - RAPPORT DE LA GERANCE - APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et les comptes annuels (bilan, compte de résultat). Ils sont soumis avec le rapport de la gérance à l'assemblée générale ordinaire annuelle qui doit être convoquée dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

Si la société vient à satisfaire aux critères définis par l'article 27 de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 et l'article 22 de son décret d'application, n° 85-295, du 1er mars 1985, les associés, par décision ordinaire, sont tenus de nommer au moins un commissaire aux comptes choisi sur la liste mentionnée à l'article L. 225-219 du nouveau Code de commerce. Le ou les commissaires aux comptes ainsi désignés disposeront des pouvoirs et attributions et seront soumis aux mêmes obligations que celles prévues et définies aux articles L. 225-235 à L. 225-238 et L. 225-240 du nouveau Code de commerce, sous réserve des adaptations inhérentes au type de la présente société.

Dans l'hypothèse où les conditions prévues par l'article 28 de la loi du 1er mars 1984 modifié, précitée, et à l'article 25 de son décret d'application seraient remplies, les gérants seront tenus d'établir une situation de l'actif réalisable et disponible, valeurs d'exploitation exclues, et du passif exigible, un compte de résultat prévisionnel, un tableau de financement et un plan de financement conformément aux textes susvisés.

ARTICLE 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les bénéfices sont constitués par les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges d'exploitation, ainsi que le cas échéant de tous amortissements et provisions.

Après approbation des comptes, le bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et inscrit à leur crédit dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée.

Toutefois, les associés peuvent, sur proposition de la gérance, décider de reporter à nouveau tout ou partie de leur part dans le bénéfice ou d'affecter celle-ci à une réserve dont ils déterminent la nature et la destination.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les bénéfices reportés ou sur les réserves puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

Les pertes reportées par décision de l'assemblée des associés peuvent également être inscrites à un compte spécial au passif du bilan, pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement total.

ARTICLE 31 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés auront la faculté de verser les sommes en compte courant dans la caisse sociale, si les besoins de la société l'exigent.

Une décision ordinaire des associés définira les modalités de telles avances, le taux de l'intérêt dont les fonds avancés à la société seront productifs et les dates de paiement de ces intérêts.

ARTICLE 32 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention "Société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

.../...

FACE ANNULÉE
ARTICLE 905 C.G.I.
ARRETE DU 20-3-1958

ARTICLE 33 - CONTESTATIONS

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

ARTICLE 34 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 35 - POUVOIRS POUR IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la gérance avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

ARTICLE 36 - ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION - POUVOIRS A DONNER

Les soussignés déclarent accepter, purement et simplement, les actes accomplis par Madame Aurélia MARTZ et par Monsieur Christophe MARTZ, pour le compte de la société en formation et énoncés dans un état annexé aux présents statuts avec l'indication, pour chacun, de l'engagement qui en résultera pour la société. En conséquence, la société reprendra, purement et simplement, lesdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

En outre, les soussignés donnent mandat à Madame Aurélia MARTZ et à Monsieur Christophe MARTZ de prendre pour le compte de la société, outre le fait d'accomplir tous les actes de gestion courante, les engagements nouveaux qui sont déterminés et dont les modalités sont précisées en un acte spécial annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de NANTES emportera de plein droit reprise par cette dernière desdits engagements.

ARTICLE 37 – OPTION TVA

Les associés décident à l'unanimité que la société optera pour l'assujettissement à la TVA et ce en application des dispositions des articles 260 et suivants du Code Général des Impôts.

Fait en quatre originaux,
A NANTES
Le 21/10/2003

Aurélia MARTZ
« Bon pour acceptation
des fonctions de cogérant »
Bon pour acceptation
des fonctions de cogérant

Christophe MARTZ
« Bon pour acceptation
des fonctions de cogérant »
Bon pour acceptation
des fonctions de cogérant

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CAP VEC
au capital de 2 000 €
Siège social : 7 Impasse le Mintier
44100 NANTES

I – ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

Néant.

II – MANDAT POUR PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Christophe MARTZ ou à Madame Aurélia MARTZ, cogérants, à l'effet de conclure pour le compte de la société, les engagements ci-après et ce préalablement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de NANTES :

- conclusion d'un emprunt destiné au financement de l'acquisition par la société, d'une parcelle de terrain à bâtir, d'une superficie d'environ 3 884 m², sur laquelle sont édifiés deux bâtiments destinés à être démolis, sise 38 Boulevard du Maréchal Juin (44000) NANTES, et de la construction par la société sur cette parcelle d'un ensemble de bâtiments à usage commercial destinés à la location.

- fourniture, le cas échéant, de toutes garanties et sûretés y afférentes.

- régularisation par-devant Maître Thierry VINCENDEAU, Notaire associé à NANTES (L. Atl.) de l'acte authentique constatant la vente ainsi que des documents annexes.

- dépôt au nom de la société de tous permis de construire pour l'édification sur cette parcelle d'un ensemble de bâtiments à usage commercial.

- conclusion de tous baux commerciaux ou professionnels portant sur les locaux sus-visés.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de NANTES emportera reprise par elle de ces engagements.

Fait à NANTES
Le 21/10/2003
En 4 exemplaires

Christophe MARTZ

Aurélia MARTZ