RCS : EVREUX
Code greffe : 2702

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de EVREUX atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2004 D 00452
Numéro SIREN : 479 317 802
Nom ou dénomination : TEQUILA

Ce dépôt a été enregistré le 03/05/2023 sous le numéro de dépôt 2038

« TEQUILA »
SCI au capital de 1.000 euros

Siège social :
9194 Route de Gaillon
27930 NORMANVILLE

RCS EVREUX 479.317.802

---

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

DU 05 JANVIER 2023

Le Cinq Janvier Deux Mil Vingt-Trois à 11 Heures 30, les associés se sont réunis au siège social de la SCA Normande à LISIEUX (14100), en assemblée générale extraordinaire sur convocation de la gérance.

Sont présents :

- Monsieur Michel KROLAK, propriétaire d'Une part, ci ..... 1 part

- La « SCA Normande », propriétaire d'Une part, ci ..... 1 part

- La société « RECLO », propriétaire de Quatre Vingt Dix Huit parts, ci.....98 parts

Total des parts des associés présents : 100 parts sur les 100 parts composant le capital social.

Monsieur Michel KROLAK préside la séance en qualité de Gérant associé.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés ; en conséquence, l'assemblée peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

. le rapport de la gérance ;
. le texte des projets de résolutions ;

Conformément aux dispositions réglementaires, le texte des résolutions et le rapport de la gérance, ont été tenus au siège social à la disposition des associés où ils ont pu en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée sur sa demande lui donne acte de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation.

Puis le Président rappelle que l'assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Modification de la date de clôture des exercices sociaux ; modification corrélative des statuts ;

- Questions diverses ;
- Pouvoirs en vue d'accomplir les formalités.

Puis le Président donne lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

Première Résolution – Modification de la date de clôture des exercices sociaux

L'assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide de modifier la date de clôture des exercices sociaux jusqu'alors fixée au 30 avril de chaque année, pour la fixer désormais au 31 janvier de chaque année.

Par conséquent, l'exercice en cours aura une durée exceptionnelle de neuf mois courant du 01 mai 2022 au 31 janvier 2023.

En conséquence, l'article 26 des statuts est modifié comme suit :

« Article 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er février de chaque année et finit le 31 janvier de l'année suivante. »

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième Résolution - Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la Gérance et les associés présents.

Monsieur Michel KROLAK
*Agissant tant en son nom personnel qu'au nom et pour le compte de la société « RECLO »*

Certifié conforme
La Gérance

La SCA Normande
*Représentée par M. Philippe Michaud*

« **TEQUILA** »
SCI au capital de 1.000 euros

Siège social :
9194 Route de Gaillon
27930 NORMANVILLE

RCS EVREUX 479.317.802

==========

# STATUTS

## Mis à jour au 05 JANVIER 2023

### Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

### Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'un terrain constructible d'environ 4 111 m² situé à NORMANVILLE (27930) Caër, Lieudit Le Pré Josse, Parcelle C n° 288, à l'effet d'y construire un bâtiment à usage commercial, d'entrepôt ou autre ;
- l'acquisition et la gestion, par voie de location ou autrement de tous terrains ou immeubles ;
- la gestion de tous droits sociaux de sociétés à objet immobilier ou à prépondérance immobilière
- Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

### Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de : **TEQUILA**

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

## Article 4 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

## Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à NORMANVILLE (27930) 9194 Route de Gaillon.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

## Article 6 - APPORTS

Lors de la constitution de la société il a été apporté en numéraire la somme de MILLE Euros (1.000 €) correspondant à 100 parts sociales de 10 E de valeur nominale chacune, souscrites en totalité et intégralement libérées.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Normanville du 29 février 2016, la société RECLO a cédé Une (1) part sociale au profit de la SCA Normande, nouvelle associée.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Lisieux du 28 avril 2016, Monsieur Rémy FORESTO a cédé Une (1) part sociale au profit de Monsieur Michel KROLAK, nouvel associé

## Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital est fixé à la somme de MILLE (1.000) euros.

Il est divisé en 100 parts sociales de valeur nominale 10 euros chacune, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et droits, savoir :

- à Monsieur Michel KROLAK, à concurrence de Une part, numérotée 1, ci.....1 part

- à la SCA Normande, à concurrence de Une part, numérotée 2, ci .....1 part

- à la société RECLO, à concurrence de Quatre Vingt Dix Huit parts,
numérotées de 3 à 100, ci ..... 98 parts

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

## Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de part sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 13 " Cession de parts sociales " des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article 13 des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 13 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 20 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

2° - Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

## Article 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 13 " Cession de parts sociales " pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

## Article 10 - APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

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

**Associés pacsés sous le régime de l'indivision :** Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. Civil article 515-5-3, al. 1). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code Civil pour administrer leurs droits indivis (C. Civil article 515-5-3, al. 2).

## Article 11 - AVANCES D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

## Article 12 - PARTS SOCIALES

1° - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2° - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

4° - Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

5° - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## Article 13 - CESSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

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

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

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

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

## Article 14 – CESSION DE L'IMMEULE ET DES DROITS SOCIAUX

### 1°) DROIT DE PREFERENCE

La société et/ou ses associés, chacun en ce qui le concerne, consentent à la société exploitante (au BENEFICIAIRE) qui accepte, un droit de priorité de se porter acquéreur des biens ci-après définis, de préférence à toute autre personne :

A prix égal et conditions identiques,
Le tout selon les modalités, charges et conditions ci-après précisées.

La société exploitante (BENEFICIAIRE) pourra dans l'exercice de son droit se substituer la SOCIETE COOPERATIVE REGIONALE ou toute société contrôlée par une ou plusieurs personnes titulaires du droit d'usage de l'enseigne E. Leclerc. En ce cas, le conseil de parrainage de la société exploitante (BENEFICIAIRE) désignera la société substituée.

## 2°) - BIENS OBJET DE LA PREFERENCE

La préférence présentement constituée s'appliquera :

- ✓ au droit de propriété, ainsi qu'à ses démembrements (nue-propriété et usufruit) portant sur l'immeuble sis à NORMANVILLE (27930) Hameau de Caër cadastré section C 309 (Caër Sud) et C 310 (9194 Route de Gaillon) et sur l'immeuble sis à NORMANVILLE (27930) Caër, Le Pré Josse cadastré parcelle C n° 288. De convention expresse, en cas de division de cet immeuble ayant pour effet d'isoler juridiquement l'ensemble des cellules commerciales formant la galerie marchande, celles-ci seront soustraites à la préférence présentement convenue, sauf si un concept E. Leclerc y est exploité.

- ✓ aux droits conférés par tout contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble ci-dessus.

- ✓ au droit de propriété, ainsi qu'à ses démembrements (nue-propriété et usufruit) portant sur les parts sociales émises par la SOCIETE ou que celle-ci viendrait à émettre à la faveur de quelque opération juridique que ce soit.

## 3°) OPERATIONS CONCERNEES

Le droit de préférence pourra être exercé en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie de l'un des trois biens qui en sont l'objet tels qu'énoncés au paragraphe 2°) ci-dessus, quelles que soient la forme et les modalités de l'aliénation, mais sous les réserves et précisions ci-après.

3.1 En cas de vente, le droit de préférence sera applicable, même si le prix est stipulé ou converti en rente viagère, si le transfert de propriété est retardé, si la vente comporte une réserve de jouissance, ou selon toutes autres modalités.

3.2 Si la vente a lieu aux enchères, il sera procédé de la manière suivante, quelle que soit la cause du recours aux enchères :

- ✓ un dire du cahier des charges devra relater l'existence et les modalités du droit de préférence ;

- ✓ le titulaire du droit de préférence devra être personnellement convoqué à l'adjudication, au moins un mois à l'avance, avec toutes précisions utiles ;

- ✓ le titulaire du droit de préférence pourra se substituer au dernier enchérisseur, à prix égal et conditions identiques, par déclaration à formuler immédiatement dès la clôture des enchères.

  A défaut de quoi le droit de préférence serait éteint et son titulaire dépourvu de toute autre prérogative.

3 - 3 En cas d'apport en société, le droit de préférence, s'il est exercé, donnera lieu à paiement, par la société exploitante (BENEFICIAIRE) entre les mains de la société et/ou de ses associés, d'une somme égale à la valeur d'apport.

3 - 4 En cas de cession des droits attachés à une opération de crédit-bail immobilier, le droit de préférence sera inapplicable à toute cession qui viendrait à être exclusivement mise en œuvre au profit de la SOCIETE ou de la société exploitante (BENEFICIAIRE) en exécution de la promesse unilatérale de vente consentie par le crédit-bailleur.

3 - 5 Le droit de préférence ne pourra être exercé ni en cas de transmission à cause de mort, ni en cas d'aliénation entre vifs à titre gratuit

## 4°) DUREE

Le droit de préférence présentement convenu l'est pour la durée des présents statuts.

## 5°) PROCEDURE DE LA PREFERENCE

Préalablement à toute aliénation et pour permettre à la société exploitante (BENEFICIAIRE) d'exercer son droit de préférence, la société et/ou ses associés notifiera son intention de céder tout ou partie de l'un des trois biens objet du droit de préférence. Copie de cette notification sera adressée à la SOCIETE COOPERATIVE REGIONALE. Cette notification devra contenir, en particulier :

- les éléments essentiels relatifs à l'identification du tiers candidat cessionnaire ;
- la détermination précise de l'objet de l'aliénation ;
- le prix,
- les modalités relatives à l'entrée en jouissance du cessionnaire.

Une copie, certifiée conforme, de l'offre d'achat signée par le cessionnaire sera jointe à cette notification.

A compter de la réception par la société exploitante ( BENEFICIAIRE ) de la notification ci-dessus, celui-ci ou la personne substituée disposera d'un délai de deux mois pour faire connaître sa propre réponse en cas de décision de se porter acquéreur. Cette réponse ne pourra, à peine de nullité, être assortie de condition ou de modification des modalités de l'opération projetée, autre que celle(s) éventuellement imposée(s) par un texte d'ordre public. Le défaut de respect de ce délai emportera caducité du droit de préférence.

La société exploitante ( BENEFICIAIRE ), ou la société substituée, disposera d'un délai de trois mois à compter du jour de l'envoi de sa réponse contenant décision de se porter acquéreur pour réaliser la cession. La réalisation de la cession s'entend de la signature des actes définitifs et parfaits, ainsi que du paiement intégral des frais et du prix.

A défaut de respect de ce délai, par le fait du BENEFICIAIRE ou celui de la personne substituée, sa levée d'option serait caduque à l'expiration du délai de réalisation, sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité.

La société et/ou ses associés, de son côté, s'engage à faire toute diligence afin de faciliter la réalisation de la cession. Il s'oblige, notamment, à engager toute consultation de la collectivité des associés, exprimer tout vote touchant à l'agrément du cessionnaire ou la vente de l'immeuble, fournir au rédacteur des actes de cession les titres de propriété, imprimés administratifs, esquisses cadastrales, ...

## 6°) TRANSMISSIBILITE PASSIVE DU PACTE

1. Les stipulations des présents statuts et les droits et obligations qui en découlent, engagent les héritiers, successeurs et ayants droit de la société et/ou ses associés. Ceux-ci seront tenus indivisiblement et solidairement des engagements qui y figurent.

   La société et/ou ses associés devra, en conséquence et notamment, imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter les présents statuts pour le cas où ledit donataire ou légataire voudrait lui-même disposer, dans les mêmes conditions, des droits acquis par lui avant l'expiration du délai de validité des présents statuts.
   De même, en cas de décès de l'ASSOCIE, ses héritiers et représentants seront tenus, même s'ils sont incapables, d'exécuter les engagements résultant des présentes.

   En cas de transmission universelle de patrimoine de la SOCIETE, notamment en cas de fusion ou en cas de dissolution sans liquidation, le ou les bénéficiaires de cette transmission viendront pareillement aux droits et obligations de la SOCIETE.

2. En cas d'aliénation n'ayant pas donné lieu à exercice effectif du droit de préférence, celui-ci sera transmis passivement et de plein droit au nouveau titulaire du bien.

## 7°) - DROITS CONCURRENTS

La société et/ou ses associés déclarent n'avoir consenti et s'interdire de consentir volontairement, directement ou indirectement, aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité ou droit analogue, de nature à concurrencer le présent droit de préférence.

La société exploitante ( BENEFICIAIRE ) se réserve - ce qui est expressément accepté par la sociétés et/ou ses associés - le droit d'invoquer la nullité de toute aliénation intervenue au mépris de engagements présentement convenus, ainsi que celui d'être purement et simplement substitué au cessionnaire.

## 8°) NOTIFICATIONS

Toute notification ou convocation, quelqu'en soit l'auteur, peut être adressée à son choix :

- ✓ par lettre recommandée avec ou sans demande d'avis de réception ;
- ✓ par lettre simple, contre remise d'un récépissé de ladite lettre (double de celle-ci visé par le récipiendaire, ou son représentant) ;
- ✓ par exploit d'huissier.

Il est en outre prévu ce qui suit :

- ✓ en cas d'exploit d'huissier, les frais en seront supportés par l'auteur de la notification ;
- ✓ en cas de recours à une lettre recommandée, la date de première présentation à bonne adresse, par le service postal, sera seule retenue, qu'il y ait eu acceptation ou défaut d'acceptation (pour une raison quelconque) de la lettre recommandée.

### 9°) - MODIFICATION DU PRESENT ARTICLE

Toute modification de l'article 14 « Cession de l'immeuble et des droits sociaux » nécessite une décision des associés à l'unanimité.

## Article 15 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

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

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

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

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

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

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

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

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

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

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

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

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

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

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

## Article 16 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1° - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2° - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

## Article 17 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1° - La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

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

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

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 "Assemblée générale ordinaire".

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

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

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

## Article 18 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1° - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2° - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3° - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

## Article 19 - GERANCE

1° - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

2° - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale extraordinaire" et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

3° - Les fonctions de gérant sont d'une durée non limitée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

4° - La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

5° - Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

6° - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

## Article 20 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

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

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

## Article 21 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

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

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

## Article 22 - ASSEMBLEES GENERALES

1° - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2° - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3° - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5° - L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6° - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

## Article 23 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

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

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

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

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

## Article 24 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2° - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

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

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

## Article 25 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1° - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.
- l'agrément de nouveaux associés

2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social à l'exception des cas prévus ci-après. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

3°) – L'assemblée générale extraordinaire statuant sur la modification de l'article 14 des statuts est prise à l'unanimité.

4°) – L'assemblée générale extraordinaire approuvant la cession des parts ou de l'immobilier, est prise à la double majorité des trois quarts du nombre des associés et des voix des associés.

## Article 26 - EXERCICE SOCIAL

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

## Article 27 - COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

## Article 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

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

## Article 29 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La Gérance ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

Ce rapport, doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article R 612-6 du Code de Commerce.

## Article 30 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1° - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2° - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

## Article 31 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1° - 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.

2° - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3° - 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 32 - CONTESTATIONS

Pour toutes contestations qui s'élèveraient entre les soussignés relativement à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de l'article 14 des statuts, les associés s'engagent à soumettre leur différend préalablement à toute instance judiciaire à des conciliateurs, chacune des parties en désignant un, sauf le cas où elles se mettraient d'accord sur le choix d'un conciliateur unique.

Ce ou ces conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable dans un délai maximum de deux mois à compter de leur désignation.

A défaut, la juridiction compétente sera saisie.

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

*Les présents statuts ont été adoptés par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 05 janvier 2023.*

