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

RNS CLISSON

Société civile immobilière
Au capital de 1.000 Euros

[redacted]

750 053 530 RCS RENNES

STATUTS

Mis à jour avec effet au 9 décembre 2024

Certifié conforme
La Gérance

[redacted]

TITRE I. –
FORME. OBJET. DÉNOMINATION. SIÈGE. DURÉE. EXERCICE SOCIAL.

Article 1.- Forme

La Société est constituée sous la forme d'une **société civile immobilière**, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les décrets pris pour son application, ainsi que par les présents statuts.

Article 2.- Objet social

La Société a pour objet :
- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;
- 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 sociale

La dénomination de la Société est : **RNS CLISSON**.
La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.
Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots « société civile immobilière » ou des initiales « S.C.I. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article 4.- Siège social

Le siège de la Société est fixé à : **RENNES (35000), 35 boulevard de la Liberté**.
Il peut être transféré en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5.- Durée

La durée de la Société est de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, dans les conditions prévues aux présents statuts.
Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.
À défaut, tout intéressé peut demander au Président du tribunal judiciaire statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.
La décision de prorogation est prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

Article 6.- Exercice social

Chaque exercice social a une durée de douze (12) mois, qui commence le 1er janvier d'une année et finit le **31 décembre** de la même année.

TITRE II. –
APPORTS. CAPITAL SOCIAL.

Article 7.- Formation du capital

Lors de la constitution, les associés fondateurs ont consenti à la Société les apports en numéraire suivants :
- Monsieur **Jacques BOHUON** : une somme de .....250 €
- Madame **Catherine BOHUON** : une somme de .....250 €
- Madame **Claire LE ROL** : une somme de .....100 €
- Madame **Céline MESLIN** : une somme de .....100 €
- Madame **Xavier BOHUON** : une somme de .....100 €
- La société **SARL HOLDING HBL** : une somme de .....200 €

Soit au total la somme de .....1.000 €
Laquelle somme a été déposé au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation au Crédit Agricole RENNES (35000) agence boulevard de la liberté.

Article 8.- Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE (1.000) EUROS**.
Il est divisé en cent (100) parts sociales, d'une valeur nominale de dix (10) Euros chacune, numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées, et toute détenues par la société **SARL HOLDING HBL**.

Article 9.- Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

1.- La création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. La décision qui procède à l'augmentation en fixe les modalités (émission au pair ou avec primes, délai de souscription...) ;

2.- 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.

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts de la Société, l'exercice du droit de souscription ou d'attribution de parts nouvelles est réglé comme suit :

➢ Le droit de souscription ou d'attribution doit être exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire.
En l'absence de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles restent soumises au démembrement de propriété.
En cas de versement de fonds complémentaires, les parts nouvelles correspondantes appartiennent à l'usufruitier pour l'usufruit et au nu-propriétaire pour la nue-propriété si ces versements sont effectués conjointement ou au moyen de fonds eux-mêmes démembrés. En revanche, en cas d'apport de numéraire par l'un ou l'autre du nu-propriétaire ou de l'usufruitier seulement, les parts nouvelles correspondantes appartiennent en pleine propriété à la personne qui a versé les fonds.

➢ Si un titulaire de droits démembrés n'a pas demandé la souscription ni donné son accord à la vente desdits droits dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'ouverture de la période de souscription, il est réputé avoir négligé d'exercer les droits de souscription ou d'attribution. Dans ce cas, l'autre titulaire de droits démembrés est autorisé à exercer seul le droit de souscription ou d'attribution, ou à vendre les droits.
Le produit de la vente des droits démembrés est lui-même démembré. Quant aux parts ainsi souscrites, elles restent soumises au même démembrement de propriété si aucun versement de fonds n'est requis ou nécessaire. En revanche, elles appartiennent en pleine propriété à celui d'entre eux qui aura exercé seul les droits correspondants et versé les sommes nécessaires à leur souscription.

Article 10.- Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération. La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

TITRE III.
PARTS SOCIALES

Article 11.- Représentation des parts

Les parts sociales ne sont pas négociables. Leur propriété résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.
Une copie de ces documents, certifiée conforme par la gérance, sera délivrée aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 12.- Libération des parts

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'inscription modificative au registre du commerce et des sociétés, consécutive à l'augmentation de capital

intervenue.
La décision des associés relative à une augmentation de capital en numéraire fixe les modalités de libération des parts nouvelles.
Tous versements peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

Article 13.- Droits attachés aux parts sociales

1.- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne droit, ainsi qu'il est dit ci-après, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation.

2.- Les héritiers, légataires, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

3.- Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés est tenu indéfiniment des dettes sociales conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code civil. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

4.- Dans les rapports entre les titulaires de droits sur des parts démembrées, l'usufruitier jouit de tous les droits attachés à cette qualité.
L'usufruit de chaque part sociale donne droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 30 des statuts.
Il donne aussi droit de participer aux décisions collectives, dans les conditions prévues à l'article 28 des statuts.
Plus généralement, chaque fois qu'il est fait référence à la qualité d'associé dans les statuts, cela concerne à la fois le nu-propriétaire et l'usufruitier de parts sociales.

5.- Après la dissolution de la Société ou une annulation de parts résultant d'une réduction de capital ou autrement, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des options suivantes :

- Soit une appréhension en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit ; dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant cette distribution pour assurer la preuve de la sincérité de la dette et son existence, conformément à l'article 773 du Code général des impôts ;
- Soit un remploi en démembrement : en nue-propriété et en usufruit ; dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant le démembrement pour assurer la preuve contraire à la présomption prévue à l'article 751 du Code général des impôts ;
- Soit une répartition entre le nu-propriétaire et l'usufruitier en fonction de la valeur respective de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la Société ou de liquidation de la Société.

Article 14.- Indivisibilité des parts sociales

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.
A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé. Les dispositions du présent alinéa sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Article 15.- Transfert de parts sociales - Généralités

Tout transfert entre vifs de parts sociales doit être constaté par acte authentique ou sous seing privé. Il n'est opposable à la Société qu'autant qu'il lui aura été signifié par acte d'huissier de justice ou qu'il aura été accepté par elle dans un acte authentique.
Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.
Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Article 16.- Transfert de parts sociales - Agrément

1.- Toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs, **à titre onéreux**, sont soumises à **l'agrément préalable des associés de la Société**.

2.- Toutes opérations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, entre toutes personnes physiques ou morales, entre vifs, **à titre gratuit**, sont soumises à **l'agrément préalable des associés de la Société**, **à l'exception des transferts au profit des descendants des associés qui sont libres.**

3.- L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant aux conditions des **décisions collectives extraordinaires**.

4.- A l'effet d'obtenir cette autorisation préalable, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé, le nombre et le prix des parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire – s'il s'agit d'une personne morale, la notification indique l'identité de ses associés ainsi que le nom des personnes physiques qui en assurent le contrôle ultime.
Dans les quinze (15) jours de la notification du projet de cession à la Société, la gérance doit inviter les associés à statuer sur la demande d'agrément, dans l'une des formes prévues à l'article 36 ci-après.
La décision des associés n'a pas à être motivée. La gérance notifie dans les huit (8) jours le résultat de cette délibération des associés à l'associé cédant.

5.- En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant. En cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.
Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné, dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation, avec le consentement du cédant.
Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.
Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, qu'il renonce à la cession projetée.
Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les deux (2) mois de la notification de l'agrément. A défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.
Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu par voie de fusion ou d'apport ou aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Article 17.- Dissolution et liquidation d'une communauté de biens

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint, qui ne possédait pas la qualité d'associé, **doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts**.
En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 18.- Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.
En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, **qu'après autorisation préalable des associés, dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus**.

Article 19.- Décès d'un associé

1.- Tout transfert, consécutif au décès d'un associé, d'un droit quelconque de propriété, d'usufruit ou de nue-propriété sur une ou plusieurs parts sociales, au profit de toute personne (y compris le conjoint du défunt) est soumis à **l'agrément préalable des associés de la Société dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus**, **à l'exception des transferts au profit des descendants du défunt qui sont libres.**
La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé personne physique, mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droits de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers) dûment agréés, si besoin est.
Les ayants-droits de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.
Dans les quinze (15) jours de la production de ces pièces, les associés statuent sur l'agrément du ou des ayants droit, si celui-ci est requis.
La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte. Ce procès-verbal ou cet acte est notifié à chacun des membres de la succession dans l'une des formes de l'article 36 ci-après.

2.- En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la Société à titre de réduction de son capital social.
La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai maximal de trois (3) mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

Article 20.- Retrait

1.- Tout associé qui entend se retirer de la Société, totalement ou partiellement, doit arguer d'un juste motif. Le retrait exige l'accord des associés donné par décision collective extraordinaire.
La révocation du gérant n'est pas une cause légitime de retrait ni pour ce dernier, ni pour un associé.

2.- L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. À défaut d'accord entre les parties, la requête sollicite également le président du tribunal compétent sur l'échéancier de règlement des droits sociaux de l'associé retrayant.
L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se retrouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la Société.

3.- Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembrées est réglé conformément aux stipulations de l'article 13.5 ci-dessus.

Article 21.- Nantissement

1.- Le nantissement des parts sociales doit être effectué par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités de publicité requises. Tout projet de nantissement doit être soumis à l'agrément des associés de la Société dans les mêmes conditions que les projets de cessions de parts visées à l'article 16 des présentes. Le consentement au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales si cette réalisation est notifiée un (1) mois avant la vente, aux associés et à la Société.

2.- Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire intervenue entre eux, réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun membre de la société n'exerce cette faculté, la Société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.

3.- Lorsque les associés de la Société n'ont pas donné leur consentement au nantissement ou lorsque

l'associé débiteur a omis de leur notifier ce nantissement, la mise en vente des parts nanties doit être notifiée à la Société et aux associés un (1) mois avant la vente. Dans ce délai, les associés peuvent décider soit de l'acquisition des parts dans les conditions prévues à l'article 16 ci-dessus, soit de la dissolution de la Société. Si la vente forcée a lieu, les associés ou la Société elle-même peuvent exercer la faculté de substitution, conformément au paragraphe 2 ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE IV.
GÉRANCE

Article 22.- Nomination de la gérance

1.- La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective extraordinaire des associés.

2.- Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du tribunal compétent statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

Article 23.- Fin des fonctions de la gérance

Un gérant peut démissionner, mais seulement pour cause légitime.
Les associés peuvent mettre fin avant terme aux fonctions d'un gérant par décision collective extraordinaire des associés ; le gérant, s'il est associé, prenant part au vote.
La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé.
Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.
La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait de la société.

Article 24.- Pouvoirs de la gérance

1.- Dans leurs rapports entre eux ou avec les associés, le ou les gérants pourront accomplir tous les actes que demande l'intérêt de la Société.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu qu'un gérant ne peut, sans y avoir été préalablement autorisé par une **décision collective ordinaire** des associés :
- acquérir, vendre ou échanger tout bien ou droit immobilier ;
- acquérir, céder ou échanger tous droits sociaux constitutifs de titres de participation ;
- contracter tout emprunt ou crédit-bail immobilier pour le compte de la Société ;
- constituer toute garantie sur les actifs sociaux.

2.- Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun des autres de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

3.- Un gérant peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions de l'article 24.1 ci-dessus.

Article 25.- Responsabilité de la gérance

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.
Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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.
Le ou les gérants doivent consacrer tout le temps et tous les soins nécessaires aux affaires de la société.
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 part contributive de chacun dans

la réparation du dommage.
Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civile et pénale, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE V. – DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 26.- Forme

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes autres décisions peuvent être prises, au choix de la gérance, en assemblée ou par consultation écrite.
Les décisions collectives peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte dont un exemplaire s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la Société. Un acte n'est opposable à la Société que lorsque la gérance en a eu connaissance.
Pour l'adoption des décisions collectives, toute référence à la qualité d'associé dans le corps des statuts doit être interprétée comme visant le titulaire du droit de vote, selon la distinction opérée à l'article 28 ci-après.

Article 27.- Objet des décisions

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.
Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans certains domaines définis par les présents statuts.
Toutes les autres décisions sont de nature ordinaire.

Article 28.- Modalités des décisions

1.- Les règles de convocation, de délibération et d'information des associés obéissent aux prescriptions du Code civil et du décret du 3 juillet 1978.

2.- Tout associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé, porteur d'un mandat écrit.

3.- Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**.
Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

4.- Les décisions collectives extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**.
Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

5.- En cas de démembrement de parts, **le droit de vote appartient à l'usufruitier** dans les décisions collectives ordinaires et dans les décisions collectives extraordinaires, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la Société, de prorogation de la durée de la Société, de fusion ou scission, et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire.
L'usufruitier de parts sociales dispose ainsi notamment du droit de vote s'agissant de l'aliénation des actifs immobilisés appartenant à la Société.
Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il assiste sans voix délibérative, mais avec voix consultative.
Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

6.- Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

TITRE VI.
COMPTES SOCIAUX. BÉNÉFICES. AFFECTATIONS. PERTES

Article 29.- Comptabilité. Comptes sociaux

La Société procède à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité des usages dans l'activité exercée.
A la clôture de l'exercice, la gérance dresse les comptes permettant de dégager le résultat et établit le rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.
Ce rapport, les comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par simple lettre, quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.
Les associés sont réunis dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes dudit exercice.

Article 30.- Répartition des bénéfices et des pertes

1.- Les produits de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris tous amortissements et provisions destinés à faire face à des pertes ou des charges probables, constituent le bénéfice net ou les pertes de l'exercice.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Après approbation du rapport de la gérance, ce bénéfice distribuable est à la disposition des associés et réparti à proportion des droits de chacun d'eux dans le capital social. Il peut, pareillement, sur proposition de la gérance, être affecté, en tout ou en partie, à toutes réserves générales ou spéciales dont les associés décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu, ou encore être reporté à nouveau.
Si les comptes d'un exercice social se soldent par une perte, il appartient alors aux associés, statuant par décision ordinaire, soit de reporter à nouveau cette perte sur le ou les exercices suivants en vue d'être amortie par les premiers bénéfices ultérieurs, soit de la faire supporter par eux immédiatement, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

2.- En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- Le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;
- Tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Le bénéfice de l'exercice provenant du résultat ordinaire (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, cas de distribution, en pleine propriété à **l'usufruitier**.

Le bénéfice de l'exercice provenant du résultat exceptionnel (qu'il soit ou non placé en report à nouveau) appartient, en cas de distribution, a**u nu-propriétaire sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit**.

En cas de mise en réserve du bénéfice, toute distribution ultérieure de dividendes prélevés sur un poste de réserves sera acquise au nu-propriétaire, sous l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit.

En cas de mise en distribution du bénéfice provenant du résultat exceptionnel ou de réserves, cette distribution sera, au choix de l'usufruitier :
- Soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit ; dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant cette distribution pour assurer la preuve de la sincérité de la dette et son existence, conformément à l'article 773 du Code général des impôts ;
- Soit réemployée en démembrement : en nue-propriété et en usufruit ; dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant le démembrement pour assurer la preuve contraire à la présomption prévue à l'article 751 du Code général des impôts ;
- Soit répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier en fonction de la valeur respective de chacun des droits démembrés.

Si la Société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations

exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

Article 31.- Comptes courants d'associés

Les associés peuvent, avec le consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la société en compte de dépôt ou en compte courant.
Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées par décision collective ordinaire des associés.

TITRE VII. – DISSOLUTION. LIQUIDATION

Article 32.- Dissolution

Les associés peuvent, à toute époque, par décision collective extraordinaire, prononcer la dissolution anticipée de la Société.
La Société n'est pas dissoute de plein droit par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement ou le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du ou des gérants.
Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Article 33.- Désignation du liquidateur

Lors de la dissolution de la Société, les associés désignent un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire, auquel cas le liquidateur est désigné par décision de justice.
La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Article 34.- Opérations de liquidation

Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin mais il ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.
Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.
Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.
Toutes décisions, notamment relatives au mode de liquidation et à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs, sont prises dans les conditions prévues pour les décisions collectives ordinaires.
Tous pouvoirs sont conférés aux liquidateurs pour opérer, en espèces, le remboursement des apports et la répartition entre associés du boni de liquidation.

Article 35.- Partage

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices, en tenant compte des dispositions de l'article 30 pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.
Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.
Cependant tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

TITRE VIII. –
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36.- Notification

Toute notification en vertu des dispositions des présents statuts sera valablement effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire ou par lettre remise contre récépissé.

Article 37.- Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la Société ou lors de sa liquidation, entre la Société, ses associés ou ses dirigeants, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Article 38.- Régime fiscal de la Société et dispositions fiscales diverses

1.- La Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes, conformément aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts.

2.- Les associés s'engagent, pour le compte de la Société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code Général des Impôts :
- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la Société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.
Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code Général des Impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

3.- En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, la charge fiscale correspondant au résultat réalisé par la Société à raison de ces parts démembrées sera répartie entre usufruitier et nu-propriétaire de la manière suivante :
- l'usufruitier supportera l'impôt afférent au résultat courant dont il aura la libre disposition,
- le nu-propriétaire supportera quant à lui l'impôt afférent au résultat exceptionnel, étant précisé que ces notions sont celles définies à l'article 30 ci-dessus.

Ainsi chacun des usufruitier et nu-propriétaire supportera l'impôt relatif aux revenus et plus-values dont il a la disposition.
La même règle de répartition s'appliquera aux déficits et moins-values : le résultat courant et les moins-values sur l'actif circulant seront supportés par l'usufruitier et les moins-values sur l'actif immobilisé seront supportées par le nu-propriétaire.

La présente clause constitue une répartition conventionnelle du résultat fiscal entre usufruitier et nu-propriétaire de droits sociaux, au sens des dispositions réglementaires en vigueur (BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20).

4.- Les associés déclarent être informés que la cession de parts de la Société dans les trois (3) ans de la réalisation d'un apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code Général des Impôts.

5.- Les associés déclarent être informés que la taxation de la société à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent (10%) du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 §320).

*