RCS : LYON
Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 01375
Numéro SIREN : 898 732 227
Nom ou dénomination : SC SARRAIL

Ce dépôt a été enregistré le 27/04/2021 sous le numéro de dépôt A2021/015502

NOTAIRES

FT/FT//102591001

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON
Le 19/04/2021 Dossier 2021 00020667, référence 6904P61 2021 N 01972
Enregistrement : 0 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Zero Euro
Montant reçu : Zero Euro

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**
**LE SEIZE AVRIL**
**A LYON (6ème), 110 quai Charles de GAULLE**
**Maître Fabien TOURNIER, Notaire, membre de la société dénommée «NOTAIRES FOCH», Sarl titulaire d'un Office Notarial à la résidence de LYON (69006), 5 Cours Franklin Roosevelt,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**A reçu le présent acte contenant <u>STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE</u>**

**A la requête de :**

1 °) Monsieur Jean-Michel Antoine **AULAS**, directeur de société , époux de Madame Ghislaine Marie-Thérèse **ROYER**, demeurant à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) 110 quai Charles de GAULLE.
Né à L ARBRESLE (69210) le 22 mars 1949.
Marié à la mairie de TREVOUX (01600) le 19 mars 1970 sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil, en vertu du contrat de mariage reçu par Maître DE MILOLA, notaire à L'ARBRESLE (69210), le 13 mars 1970.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2 °) Madame Ludivine, Marie, Eugénie **SAPIN**, administrateur judiciaire, divorcée de Monsieur Hervé, Jean-Louis **DUROZARD**, demeurant à LYON (69003), 3 place Aristide Briand.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à LYON (69004), le 31 août 1980.

De nationalité Française.

Divorcée suivant convention de divorce sous signature privée contresignée par Maître Audrey JAMMES et Maître Gwendoline ARNAUD en date à LYON (69002) du 17 juillet 2017, déposée le 19 juillet 2017, au rang des minutes de Maître Sébastien GINON notaire à LYON et dont l'office notarial est immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le n° 69022.

## TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

### Article 1er - FORME

La Société est de forme **Civile**.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 et suivants du Code Civil, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou compléteraient ces textes, et par les présents statuts.

### Article 2 – OBJET

La Société a pour objet :

La propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement ou éventuelle mise à disposition gratuite du ou des gérants ou d' un ou des associés ou autrement :

+ Des lots de copropriété à acquérir dans l' immeuble sis au 8 quai du Général SARRAIL à LYON 6ème

+ De tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question.

• Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la société dont la vente desdits biens .

### Article 3 – DENOMINATION

La Société est dénommée : « SC SARRAIL »

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots **"Société Civile"** suivie de l'indication du capital social.

### Article 4 – SIEGE

Le siège social est fixé à LYON 6ème ( RHONE ) 110 quai Charles de GAULLE

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

## Article 5 - DUREE

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

## TITRE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL

### Article 6 - APPORTS

**Les associés apportent à la société les sommes en numéraire suivantes :**

1) **Mr Jean Michel AULAS**
: la somme en numéraire de **4.000 euros**

2) **Madame Ludivine SAPIN**
: la somme en numéraire de **1.000 euros**

Qui seront libérés dans les 15 jours de l' appel de fonds par la gérance

### Article 7 CAPITAL REPARTITION

### TOTAL DES APPORTS

La valeur totale des apports est de 5.000 euros

### CAPITAL REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de 5.000 euros

Il est divisé en 5.000
parts sociales de 1 EUR.
Chacune, numérotées de n°1 à 5.000

Attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :
A Mr Jean Michel AULAS
4.000 parts n°1 à 4.000
A Mme Ludivine SAPIN
1.000 parts n°4.001 à 5.000

### Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

**8-1** Le capital peut en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il est ici précisé qu'un usufruitier et un nu propriétaire de parts sociales pourra souscrire dans les conditions ci-après déterminées à toute augmentation de capital.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par 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 création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

**8-2-1** En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

**8-2-2-** En présence de parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part), et en cas :

**8-2-2-1-** d'augmentation de capital par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après déterminée à l'article 12-11 des présents statuts.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

**8-2-2-2 -** d'augmentation de capital par voie d'augmentation de la valeur nominale des parts sociales par apports en numéraire la souscription s'exercera par versement par chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire de sa quote-part dans les conditions définies à l'article 12-11 des présents statuts, à moins qu'ils ne se soient accordés différemment sur les versements à effectuer par l'un et par l'autre et qu'ils ne l'aient signifié à la gérance en lui communiquant un original ou une copie authentique de la convention intervenue entre eux.

Faute par l'un d'eux d'accepter de verser sa quote-part ainsi déterminée l'autre pourra répondre seul aux appels de fonds qui seront effectués par la

gérance ; celui-ci disposera alors de toutes voies de droit pour obtenir de celui-là le remboursement de la quote-part à la charge de ce dernier en cas d'accord intervenu entre eux, en fonction de celui-ci.

Usufruitier et nu-propriétaire resteront quoi qu'il en soit débiteurs solidaires à l'égard de la société des sommes dues.

**8-2-3** Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées ci-après et notamment celles spécifiques stipulées à l'article 8-3 ci-après applicables exclusivement aux parts sociales démembrées.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent l'être par des tiers étrangers à la société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées ci-après.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à 15 jours.

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

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

**8-3** Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales : pacte de préférence:

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

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier (ou en cas de cession par un usufruitier, le nu-propriétaire) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

Réglementation de ce pacte de préférence :

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui

devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

## Article 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts sans quasi usufruit sur le boni de liquidation

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées et les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire reportés sur ledit bien.

# TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

## CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

## Article 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

**10.1** Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, à chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social, sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts.

**10-2** Sauf dispositions contraires spécifiques, à chaque part sociale est attaché 1 droit de vote.

**10-3** En cas de démembrement de parts sociales, ces droits de vote sont attribués et exercés par chacun de l'usufruitier et/ou du nu-propriétaire dans les conditions ci-après définies sauf convention contraire commune des intéressés, notifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception.

**10-3-2** Il sera exercé conjointement

– pour toutes les décisions ordinaires, mixtes et extraordinaires de la société.

– pour les décisions relatives à l'augmentation, amortissement ou réduction du capital social, au changement de régime fiscal de la société, à la transformation de la société, aux opérations d'apport, de fusion ou de scission, aux décisions de dissolution ou liquidation de la société, aux décisions emportant augmentation des engagements des associés, transfert du siège

social, modification de la durée de l'exercice social, prolongation de la durée de vie de la société.

**En cas de désaccord constaté entre usufruitier et nu propriétaire , le vote sera considéré comme vote contre la résolution .**

**10-3-3** Lorsque l'usufruitier et le nu-propriétaire votent, ils détiennent conjointement une seule voix par part démembrée.

Le nu-propriétaire bénéficiera des mêmes informations que l'usufruitier concernant le fonctionnement de la société et les assemblées auxquelles . Il devra être convoqué, dans les mêmes formes

et délais que l'usufruitier, et pourra assister aux assemblée générales .

Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

Les dispositions du présent article constituent un élément fondamental du pacte social.

**10-4** L'usufruitier de parts sociales devra toujours être considéré comme un associé à part entière. Ainsi tout quorum déterminé en fonction du nombre d'associés sera calculé sur un total fixé en ajoutant aux associés pleins propriétaires, les usufruitiers et les nus-propriétaires de parts .

## Article 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux dans les conditions déterminées ci-après à l'article 31-2. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

## ART. 12 - MUTATIONS ENTRE VIFS -

**12.1.** Les cessions de parts doivent être constatées par acte sous seing privé ou par acte authentique qui devra être reçu par le notaire désigné par la gérance. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévue par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

**12.2.1.** Toutes les cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

**12.2.2.** Dans le cas ou un usufruitier (ou selon le cas un nu-propriétaire) viendrait à céder les droits lui appartenant et reposant sur des parts sociales démembrées, il sera tenu préalablement de faire connaître au nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire à l'usufruitier) l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, le nu-propriétaire (ou en cas de cession par un nu-propriétaire, l'usufruitier) aura la préférence sur tout amateur ou acquéreur.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun d'eux est titulaire des droits sur les parts concernées.

Ces dispositions s'appliqueront même si le cessionnaire des droits dont s'agit était un associé de la société.

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

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit et les droits cédés seront alors librement cessibles au profit d'un autre associé, usufruitier, nu-propriétaire ou plein propriétaire.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, c'est la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Il est rappelé que dans le cas ou l'usufruitier ou le nu-propriétaire bénéficiaire du pacte de préférence ci-dessus viendrait à ne pas en user à leur profit, toutes cessions à un tiers étranger à la société sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les conditions définies au présent article 12 pour les cessions de parts sociales.

**12.2.3.** Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à TROIS (3) MOIS à compter de la dernière en date des notifications ci dessus.

L'Assemblée des associés se réunit dans le délai de DEUX (2) MOIS à compter de la notification du projet à la société, sur l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

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

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance et consignation des frais dus à celui- ci.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

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

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à QUINZE (15) JOURS pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix

fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le MOIS (1) de la notification du rapport. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. Si la renonciation émane du cédant, celui ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci dessus énoncés.

**12.5.** Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de QUATRE (4) MOIS, à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du 12.2.3 ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

**12.7.** La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

**12.8.** Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non-réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçant ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

**12.9.** Par cessions au sens ci dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports

à toutes personnes morales y compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts ou de droits d'usufruit ou de nue-propriété portant sur des parts sociales.

**12.10.** Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

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

- L'espérance de vie de l'usufruitier en prenant comme bases les dernières tables de mortalité publiées par l'INSEE,
- Le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré.
- La valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Dans le cas ou plusieurs usufruitiers (ou en cas de cession par un usufruitier, plusieurs nus-propriétaires) se porteraient concurremment acquéreurs des parts sociales concernées, ils seraient censés s'être portés acquéreurs dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la cession puissent être exercés à l'identique sur les parts acquises.

A défaut d'accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier sur la valeur de leurs droits respectifs, ils seront tenus de s'acquitter de la valeur de la pleine propriété des parts concernées et il y aura entre eux solidarité et indivisibilité pour le paiement de l'intégralité de la somme due.

Tout désaccord survenant entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs, sera étranger à la société, et ils devront faire leur affaire personnelle entre eux de toute procédure tendant à la détermination de la valeur des droits respectifs acquis par chacun d'eux sans frais de quelque ordre que ce soit à la charge de la société.

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

**12.12.** NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES - Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par acte

authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé doit obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée trois mois au moins avant la vente tant aux associés qu'à la société.

En cas de vente forcée, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée.

Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation et dispose pour ce faire d'un délai supplémentaire de 15 jours à compter du jour ou il lui aura été signifié qu'aucun associé n'a exercé à son profit la faculté de substitution dont il vient d'être parlé.

Les dispositions de l'article 12-11 ci dessus s'appliqueront pour le cas ou la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

**12.13.** **REALISATION FORCEE DE PARTS SOCIALES** - La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée six mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit supra.

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

Les dispositions de l'article 12-11 ci dessus s'appliqueront pour le cas ou la faculté de substitution viendrait à être exercée par un usufruitier, un nu-propriétaire ou les deux.

## ART. 13 - MUTATIONS PAR DECES –

Tout ayant droit, tout dévolutaire, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et

demander leur agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

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

Les frais d'expertise sont supportés par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

## Article 14 - DISSOLUTION, FUSION ou SCISSION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

**14 - 1 -** La dissolution d'une personne morale, membre de la société, lui fait perdre sa qualité d'associée.

Elle n'est plus que créancière de la valeur de ses droits sociaux, déterminée dans les conditions ci-après déterminées en cas de retrait sous l'article 24-1 des présents statuts.

**14 - 2 -** Si une personne morale, membre de la société est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associée qu'après agrément par la collectivité des associés.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 12.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions ci-après déterminées en cas de retrait sous l'article 24-1 des présents statuts.

Il en est de même, en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

## Article 15 - MODIFICATION DANS LA DETENTION DU CAPITAL D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Lorsqu'une personne morale est membre de la société, toute modification dans la détention de son capital doit faire l'objet d'un agrément de l'assemblée générale extraordinaire de la société. L'agrément est sollicité, accordé ou refusé, dans les conditions ci-dessus fixées à l'article 12 pour les cessions de parts de gré à gré.

Le défaut d'agrément lui fait perdre sa qualité d'associée.

Elle n'est plus que créancière de la valeur de ses droits sociaux, déterminée dans les conditions ci-après déterminées en cas de retrait sous l'article 24-1 des présents statuts.

## Article 16 - REDRESSEMENT JUDICIAIRE - LIQUIDATION JUDICIAIRE

**16-1** Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, ou encore s'il se trouve en déconfiture ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, il cesse de faire partie de la société.

Il n'est plus que créancier de la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

**16-2** En cas de démembrement de parts sociales, si un usufruitier ou un nu-propriétaire vient à faire l'objet d'une des procédures visées au premier alinéa du présent article 16, seul celui qui en fait l'objet cesse de faire partie de la société ;

L'autre est tenu de se retirer immédiatement à moins qu'il ne souhaite racheter les droits du premier ; il disposera d'un délai d'un mois à compter du jour ou la société l'aura mis en demeure par acte d'huissier de justice pour lui signifier, dans les mêmes formes, son éventuelle volonté de rachat; passé ce délai sans manifestation de volonté dans les formes prévues il sera tenu de se retirer de la société.

S'il notifie sa volonté de racheter il disposera alors d'un délai d'un an à compter de la signification adressée par lui à la société pour justifier à celle-ci de la réalisation de l'acquisition projetée ; passé ce délai sans qu'il en ait justifié il sera tenu de se retirer de la société.

Dans tous les cas le retrait interviendra dans les conditions déterminées à l'article 24-1 ci-après.

# CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

## Article 17 - LIBERATION DES PARTS

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

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire, ou par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception, avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques et, à peine de nullité, par le ministère du notaire désigné par la gérance, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas d'existence de parts démembrées, il y aura solidarité et indivisibilité entre le ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires pour l'exécution des dispositions du présent article.

**17.2. AGREMENT DU CONJOINT D'UN ASSOCIE COMMUN EN BIENS** - Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par elle sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier de justice, et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition. Cependant, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société par lettre recommandée ou exploit d'huissier son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par le coassocié ou par tous les associés, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

**17.3. PARTS REPRESENTATIVES D'APPORT EN NATURE** - Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien ou des droits apportés.

## Article 18 - APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

**18-1.** Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre les ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

**18-2.** Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette adjudication est prise par l'assemblée générale qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 29 des présents statuts, le délai de la première convocation est d'un mois.

L'Assemblée Générale ne peut se réunir qu'un mois après une mise en demeure de l'associé défaillant restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers des droits de vote. Si, sur première convocation, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer à la majorité requise, faute de réunir les deux tiers des droits de vote, l'Assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité des deux tiers des droits de vote dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

**18-3.** Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la gérance notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

**18-4.** L'adjudication ne peut avoir lieu que huit jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication prévus à l'article 18-3 qui précède.

Elle est effectuée à la requête de la gérance.

**18-5.** La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

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

l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

**18-6.** Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

**18.7.** Pour l'application des dispositions du présent article l'usufruitier de parts sociales sera considéré comme un associé à part entière.

**18.8.** L'adjudicataire devra être agréé dans les conditions déterminées à l'article 12 ci-dessus applicables aux cessions de gré à gré.

## Article 18 Bis - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à la disposition de la société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés ; à défaut d'accord écrit les sommes mises à la disposition de la société ne portent pas intérêts ; si l'associé créancier vient à en exiger le paiement la société dispose d'un délai d'un an pour s'en acquitter à compter de la demande qui lui en sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social ; la société pourra déduire toute somme qui lui serait due à un titre quelconque par l'associé concerné.

Toutefois, si le capital social n'a pas été intégralement libéré, l'associé titulaire d'un compte courant ne pourra en exiger de la société le remboursement qu'à hauteur du montant dudit compte diminué de la créance de libération du capital social que la société détient contre lui.

La société pourra accorder un compte courant débiteur à un de ses associés dans des conditions à déterminer entre la société représentée par son gérant et les associés

## Article 19 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS EN NUMERAIRE ET AU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES

Les sommes appelées par la gérance à titre, soit de libération des parts souscrites en numéraire (en vertu de l'article 17-1), soit d'appels de fonds supplémentaires décidés par l'assemblée générale (conformément à l'article 18) deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1 % par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

En cas de retard d'une année entière dans le paiement des intérêts, ceux-ci se capitaliseront pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal et jusqu'à complet paiement.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, et pour l'exécution des dispositions du présent article, il y aura solidarité et indivisibilité entre les ou les usufruitiers et le ou les nus-propriétaires.

## Article 20 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

**20-1.** Principes Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

**20-2.** Information des tiers

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

**20-3.** Contribution spécifique au passif social lorsque certains des associés sont mineurs ou majeurs en tutelle:

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

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

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont s'agit.

En conséquence, ils seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 21 - PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et éventuellement au règlement intérieur de la société, s'il en existe un, ainsi qu'aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

### Article 22 - TITRES

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

### Article 23 - SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société ni ne s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

### Article 24 - RETRAIT

**24.1** Tout retrait volontaire est soumis à l'approbation de la collectivité des associés réunie extraordinairement.

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

En outre, dans le cas où l'associé retrayant (ou ses ayants-droit) serait propriétaire des parts sociales par suite d'une donation ou d'une donation-partage, il ne pourra exercer cette faculté de retrait qu'avec l'accord exprès du donateur à moins qu'il n'en ait été stipulé autrement dans l'acte de donation.

**24.2** Aucun associé exerçant sa faculté de retrait ne pourra prétendre reprendre en nature les apports qu'il aura réalisés à la société à l'exception du gérant statutaire associé qui, ainsi qu'il sera dit ci-après, paragraphe 24-1-8 des présents statuts, aura la faculté d'exiger la reprise en nature des apports qu'il aura réalisés à la société.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, l'associé qui se retire a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée dans les conditions de l'article 12-4 alinéa 7 et suivants ci-dessus, qui devra lui être payée dans un délai de deux mois à compter du jour de la notification qui lui sera faite par exploit d'huissier de justice de la décision de

l'assemblée générale ayant accepté le retrait ou de la décision de justice l'ayant prononcé.

Dans tous les cas le paiement pourra être différé jusqu'à la complète exécution par l'associé retrayant de ses engagements en cours à l'égard de la société.

**24.3** Avant l'expiration d'un délai de six mois à compter du jour de la réception de la notification ci-dessus prévue par la société, la gérance sera tenue de réunir une assemblée générale à l'effet de statuer, dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires (les parts de l'associé retrayant n'étant toutefois pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité), sur l'attribution à l'associé retrayant, en contrepartie de l'annulation de ses parts sociales, d'un bien en nature ou de numéraire, ou les deux.

Si l'assemblée générale choisit d'attribuer du numéraire en contrepartie de l'annulation des parts du retrayant, elle disposera d'un délai de six mois à compter du jour ou la somme due aura été déterminée pour s'en acquitter.

En cas de proposition d'attribution d'un bien en nature l'accord de l'associé retrayant devra être sollicité par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 30 jours suivants l'assemblée générale appelée à statuer sur ce point.

Cette lettre devra préciser la nature et les caractéristiques (et s'il y a lieu la situation géographique, la désignation cadastrale et la situation locative précise) du ou des biens dont l'attribution est proposée, sa valorisation, et enfin son rendement au cours du dernier exercice clôturé.

Au cas ou le bien proposé serait un bien immobilier, copies des baux en cours devront être communiqués à l'associé retrayant ; en outre la lettre devra également préciser le montant des impôts fonciers payés et des revenus locatifs de l'immeuble encaissés au cours de l'exercice précédent, les noms du ou des locataires, l'état et l'ancienneté de leurs dettes éventuelles de loyers ou autres à l'égard de la société.

L'associé retrayant disposera alors d'un délai de un mois à compter de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception et des précisions dont il est parlé au paragraphe précédent pour notifier à la société, également par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation ou son refus.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, il sera réputé avoir renoncé à l'attribution en nature proposée.

En cas de refus notifié dans le délai ci-dessus prévu, comme dans le cas ou il n'aurait pas manifesté sa volonté dans le délai prévu à l'alinéa précédent, la société sera tenue de lui attribuer une somme en numéraire qui devra lui être versée au plus tard dans les quatre mois suivant le délai prévu à l'alinéa précédent ou dans les six mois du jour où la somme due aura été déterminée.

**24.4** En cas de contestation de la valeur des parts propriété du retrayant, les dispositions prévues à l'article 12-4 alinéa 7 et suivants des présents statuts s'appliqueront, étant toutefois précisé que, par dérogation à ces dispositions, la valeur arrêtée par le ou les experts nommés ou commis s'imposera aux parties, à moins que le retrayant ne notifie à la société son intention de ne plus se retirer de la société dans les 15 jours de la notification qui lui sera faite par la gérance de l'avis du ou des experts.

Toutefois, cette faculté de repentir ne sera pas ouverte à l'associé retrayant lorsque le retrait aura été prononcé par une décision judiciaire.

**24.5** Tout associé ayant renoncé à se retirer de la société ne pourra plus exercer cette faculté avant un nouveau délai de 5 ans du jour de la notification adressée par lui à la société.

**24.6** A compter de la réception par la société de la lettre recommandée qui lui sera adressée par l 'associé souhaitant exercer la faculté de retrait qui lui est laissée, celui-ci ne pourra plus prétendre à quelque distribution de bénéfices que ce soit.

Toute distribution de bénéfices décidée par une assemblée générale postérieure à cette notification ne bénéficiera qu'aux autres associés.

L'associé ayant renoncé à se retirer de la société retrouvera son droit aux dividendes mis en distribution par toute assemblée générale postérieure à la réception de la lettre recommandée dont il est parlé au paragraphe 24-1-4 ci-dessus.

**24.7** Tous les frais, droits, émoluments, honoraires et déboursés, frais de justice ou autres, honoraires d'expertise, frais d'actes d'huissiers ou tous autres frais sans exception ni réserve, engagés pour parvenir au retrait définitif de l'associé en ayant manifesté la volonté seront à la charge exclusive de celui-ci.

**24.8** Dispositions spécifiques applicables au retrait d'un gérant statutaire associé :

Par dérogation aux dispositions qui précèdent un gérant statutaire associé pourra toujours exiger reprendre en nature tout ou partie des biens qu'il aura apportés à la société.

S'il souhaite user de cette faculté, il devra, à peine d'être déchu de son droit, notifier son intention à cet égard dans la lettre recommandée dont il est parlé ci-dessus et préciser dans cette même lettre recommandée le ou les biens qu'il entend reprendre.

Si la valeur du ou des biens qu'il entend reprendre s'avérait supérieure à la valeur de ses droits sociaux, il disposera alors d'un délai de trois mois pour s'acquitter, entre les mains de la société, de l'excédent de valeur, sans intérêts jusque-là. Passé ce délai la somme due portera intérêts sur la base du dernier « *EURIBOR 3 mois* » connu à la date à laquelle la somme due aura été déterminée, augmenté de 3% l'an sans qu'il soit besoin d'aucune sommation de payer ou d'exécuter, et ce jusqu'à complet paiement, les intérêts dus pour une année entière se rajoutant au capital du pour produire eux-mêmes des intérêts au même taux que le principal.

**24.9** Le retrait d'un associé exerçant les fonctions de gérant entraîne la cessation de sa fonction de gérant à effet du jour de l'assemblée générale extraordinaire approuvant le retrait

## TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### CHAPITRE I : ADMINISTRATION

#### Article 25 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux nommés par les présents statuts ou par décision extraordinaire des associés.

Nul ne peut être nommé gérant s'il fait l'objet d'une mesure de protection des majeurs incapables (tutelle, curatelle ou sauvegarde de justice) ou s'il est en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger, ou encore s'il se trouve en déconfiture ou toute autre procédure similaire en France ou à l'étranger.

## Article 26 - NOMINATION REVOCATION

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son interdiction, sa révocation ou sa démission ;

Elles cessent également automatiquement et sans qu'il soit besoin d'une décision de la collectivité des associés s'il fait l'objet d'une des mesures énumérées à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessus, étant précisé que les conséquences de cette situation ne sauraient être assimilées à une révocation.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la société sauf dans les cas stipulés à l'article 46 ci-après.

Un gérant n'est révocable que pour cause légitime, par une décision extraordinaire des associés, l'associé gérant participant au vote

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent percevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par l'assemblée générale ordinaire.

## Article 27 - POUVOIRS OBLIGATIONS

**27-1-1 Pouvoirs externes.** - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa suivant. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers.

**27-1-2 Pouvoirs internes.** - Dans les rapports entre associés, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social sous réserve de ce qui est dit ci après ;

Elle ne peut modifier le régime fiscal de la société sans délibération préalable de l'assemblée générale extraordinaire prise dans les conditions stipulées à l'article 39 ci-après.

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville (ou du département) ainsi que de tout département limitrophe et modifier en conséquence la rédaction de l'article 4 des présents statuts.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs pourront agir ensemble ou séparément et accomplir tous actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

L'opposition formée par un des gérants aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers.

En tout état de cause, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, **donné par décision extraordinaire :**

- contracter des emprunts, y compris autres que bancaires
- effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles sociaux
- constituer des hypothèques ou des nantissements sur les biens sociaux
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des intérêts dans d'autres sociétés
- engager la société au-dessus d'une somme de 15 000 €.

Elle peut toutefois librement procéder à des arbitrages de valeurs mobilières détenues dans un portefeuille de valeurs mobilières ;

Elle peut également déléguer la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières à un agent de change, une banque ou un organisme financier à la condition d'en avoir avisé préalablement et par écrit les autres associés.

Elle peut donner à toute personne de son choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet.

**27-2.** OBLIGATIONS. Les associés, usufruitiers de parts sociales compris, 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 sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

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

## CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

### SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

#### Article 28 - PRINCIPES

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires, dites "Ordinaires réunies extraordinairement", soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

## Article 29 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATIONS

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant (qu'il soit usufruitier, nu-propriétaire ou plein-propriétaire) peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée 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.

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 assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Lorsque des parts sociales sont démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) le gérant est tenu de convoquer chacun des usufruitier et nu-propriétaire à l'assemblée générale.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

## Article 30

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés (usufruitiers, nus-propriétaires ou pleins propriétaires) sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Ils 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 compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, 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 outre, tout associé y compris l'usufruitier de parts sociales a le droit de prendre par lui même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé (y compris l'usufruitier de parts sociales) peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

## Article 31 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

**31-1** Tous les associés, usufruitiers de parts sociales compris, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum et de la majorité.

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

**31.2** Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Pour l'exercice de leurs droits respectifs, les usufruitiers de parts sociales, comme les nus-propriétaires indivis dans l'hypothèse ou ils auraient notifié à la société leur volonté de ne pas être représentés par l'usufruitier des parts dont ils sont titulaires, devront se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord entre eux, le mandataire sera désigné par justice à la requête de la partie la plus diligente.

## Article 32 - BUREAU DES ASSEMBLEES

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

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

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

## Article 33 - FEUILLE DE PRESENCE

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont d'une part, les associés présents, d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux et de droits de vote dont ils sont titulaires.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire ou représentant.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

### Article 34 - ORDRE DU JOUR

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

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

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

### Article 35 - PROCES VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

## SECTION II - ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

### Article 36 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les associés présents ou représentés sont titulaires de la moitié au moins des droits de vote attachés aux parts.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote dont ils sont titulaires.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

### Article 37 - COMPETENCE- ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle statue sur le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

## SECTION III - ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

### Article 38 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire, est régulièrement constituée si trois cinquièmes au moins des associés possédant les deux tiers des droits de vote, sont présents ou représentés.

Sauf dispositions contraires spécifiques stipulées aux présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des droits de vote de l' ensemble des associés .

### Article 39 - COMPETENCE - ATTRIBUTIONS

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi ou aux dispositions des présents statuts.

Elle décide également de modifier le régime fiscal de la société.

L'assemblée générale extraordinaire peut également notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation.

A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

## SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

### Article 40 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

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.

## CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

### SECTION I - ANNEE SOCIALE

#### Article 41 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, le premier exercice social commencera à l'immatriculation de la société et se terminera ***le 31 décembre 2022.***

### SECTION II -COMPTABILITE

#### Article 42 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse le compte des profits et pertes ainsi que le bilan de la société.

### *SECTION III - BENEFICES*

#### ART. 43 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE -

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, en ce compris éventuellement toutes provisions et amortissements dont la comptabilisation sera décidée par l'assemblée générale ordinaire.

#### ART. 44 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE -

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital.

Dans l'hypothèse de démembrement des parts sociales, l'usufruitier aura seul droit aux bénéfices réalisés et déterminés conformément à ce qui a été dit ci-dessus sauf le produit en capital de vente des actifs sociaux sur laquelle l' usufruit aura les revenus En contrepartie, il supportera seul l'impôt afférent audit résultat.

Néanmoins, toute distribution de dividendes prélevée sur un poste de réserve sera acquise au nu-propriétaire sous réserve de l'usufruit de l'usufruitier.

## *SECTION IV - PERTES*

### ARTICLE 45 - REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital souscrit.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, la quote-part dudit solde afférente à ces parts sera supportée par le seul usufruitier.

## TITRE CINQUIEME -DISSOLUTION LIQUIDATION

### Article 46 - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

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

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

### Article 47 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

### Article 48 - ASSEMBLEE GENERALE .- LIQUIDATEURS

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs à moins qu'ils n'aient déjà été limitativement déterminés par les présentes et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin

aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

En cas de dissolution de la société à la suite de la révocation d'un gérant statutaire associé, le liquidateur sera dans l'obligation de réaliser l'ensemble de l'actif social dans les meilleurs délais, afin qu'il puisse être procédé ensuite à la répartition entre les associés au prorata de leurs droits des actifs monétaires obtenus à l'occasion de la réalisation de l'actif social.

## Article 49 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales, dans les conditions ci-après définies en cas d'existence de parts sociales démembrées :

## Article 50 - CLOTURE

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

# TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

## Article 51 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

## Article 52 - FRAIS

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

## Article 53 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile, en leur demeure respective sus indiquée.

## Article 54 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

## Article 55 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à

l'origine contractés par celle ci. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

## Article 56 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES .- POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés aux gérants nommés ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs pour prendre les engagements suivants POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION au Registre du Commerce et des Sociétés, savoir :

**POUVOIRS GENERAUX** :

Procéder à l'immatriculation de la société, remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales

Passer toutes commandes auprès de prestataires ;

- Ouvrir un compte au nom de la société en formation,
- Solliciter et fournir toutes autorisations auprès de toutes autorités compétentes qui seraient exigées pour toutes opérations rentrant dans le cadre de l'objet social, prendre tous engagements ;
- Signer la correspondance,
- Retirer de la poste et de toutes autres entreprises de transport tous envois chargés, recommandés et autres adressés à la société, se faire remettre tous dépôts, émettre et encaisser tous chèques postaux et télégraphiques, signer tous récépissés, quittances, décharges et émargements, faire ouvrir et fonctionner tous comptes chèques postaux,
- Exiger et recevoir toutes les sommes dues à la société en formation, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, en capital, intérêts, frais et accessoires, donner toutes quittances, consentir toutes subrogations avec ou sans garanties ;
- Payer toutes les sommes que la société en formation pourra devoir, faire tous protêts, dénonciations, comptes de retour, signer tous bordereaux d'encaissement et d'escomptes, en retirer le montant.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, procès-verbaux, élire domicile substituer et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour l'accomplissement de ce mandat.

-

**POUVOIRS SPECIAUX** :

**Acquérir**

**Sur la Commune de LYON (69006)**

Dans un ensemble immobilier situé 8, Quai Général Sarrail, comprenant :

- Une maison d'habitation composée d'un corps de bâtiment principal entre quai et cour intérieure, de deux ailes en retour et d'un corps de bâtiment au fonds de ladite cour,

Le tout élevé sur caves, de rez-de-chaussée, entresol partiel, cinq étages et un étage de combles.

- Une grande cour intérieure au niveau du quai et desservie par l'allée principale.

Confiné :
- au Nord, par l'immeuble 7 quai Général Sarrail,
- au Sud, par l'immeuble 10 quai Général Sarrail,
- à l'Est par l'immeuble 5 rue Bugeaud et partiellement par l'immeuble rue Molière,
- et à l'Ouest par le quai Général Sarrail.

Ledit ensemble immobilier cadastré :
- section BL, numéro 132, lieudit 8 Quai Général Sarrail, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-huit centiares (7 a 88 ca).

Cet ensemble immobilier a fait l'objet de :
- un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître PINCON, notaire à LYON, le 15 mars 1967, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, le 23 mars 1967, volume 4918 numéro 2307.
- un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître PINCON, notaire à LYON, le 21 juin 1977, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, les 20 juillet 1977 et 19 septembre 1977, volume 1642 numéro 13.
- un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître ROUCHY, notaire à HEYRIEUX, le 27 septembre 1979, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, le 10 décembre 1979, volume 2211 numéro 9.
- un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître PINCON, notaire à LYON, le 22 octobre 1979, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, le 6 novembre 1979, volume 2184 numéro 6.
- un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître PINCON, notaire à LYON, les 9 et 19 juillet 2001 et le 19 juillet 2001, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, le 30 mai 2002, volume 2002P, numéro 4479.
- un état descriptif de division - règlement de copropriété modificatif reçu par Maître GINON, notaire à LYON, le 22 juillet 2004, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 2, le 7 septembre 2004, volume 2004P, numéro 7864.

**La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :**

**LOT NUMERO TREIZE (13)**
Une cave portant le numéro 2.
Et le un - mille septième (1/1007ème) des parties communes générales.

**LOT NUMERO SEIZE (16)**
Une cave au sous-sol portant le numéro 5.
Et le un - mille septième (1/1007ème) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE-QUATRE (34)**
Un grenier portant le numéro 11.
Et le un - mille septième (1/1007ème) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE-CINQ (35)**

Un grenier portant le numéro 12.

Et le un - mille septième (1/1007ème) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE-NEUF (39)**

Au rez-de-chaussée, côté sud du bâtiment au fond de la cour, le garage numéro 2.

Et les huit - mille septièmes (8/1007èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (51)**

Un appartement sur quai, situé au deuxième étage, comprenant une entrée, une salle à manger, une cuisine, deux salons, trois chambres, une salle de bains et quatre w.c.

Et les cent quinze - mille septièmes (115/1007èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE-DEUX (52)**

Un appartement sur cour, situé au deuxième étage, à droite sur le palier, comprenant quatre pièces, une cuisine, un w.c. et un dégagement.

Et les trente et un - mille septièmes (31/1007èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO CINQUANTE-TROIS (53)**

Un appartement sur cour, situé au deuxième étage, à gauche sur le palier, comprenant un séjour, deux chambres, une cuisine, un dégagement, une salle de bains-w.c.

Et les trente et un - mille septièmes (31/1007èmes) des parties communes générales.

**Les lots numéros 51, 52 et 53 sont réunis pour former :**

**- un appartement comprenant un hall d'entrée, un salon, une salle à manger contiguë, un vestiaire donnant sur le hall d'entrée, un bureau, une chambre avec un bureau attenant, un dressing, une cuisine, une buanderie, deux chambres indépendantes avec w.c. au Sud, deux chambres situées au Nord, une chambre indépendante avec w.c. situé au Nord, un ensemble de sanitaires et w.c.**

**- et trois studios (un studio au nord et deux studios au sud).**

Outre les meubles suivants

Dans le hall d'entrée :

| | |
|---|---|
| - Deux arches en bois noir | 3.000,00 € |
| - Un lustre néon | 4.000,00 € |
| - Une portière | 3.000,00 € |
| - Un grand miroir | 1.000,00 € |

Dans le salon :

| | |
|---|---|
| - Une photo fixée sur support mobile | 1.000,00 € |

- Deux cimaises en verre
  3.000,00 €
- Un ensemble canapé méridienne gris
  4.000,00 €

Dans la salle à manger :
- Appliques et éclairage bibliothèque 1.000,00 €

Dans la cuisine et la buanderie :
- Tous les équipements et l'électroménager 15.000,00 €
- Eclairage applique 2.000,00 €
- Un tableau multicolore
  1.000,00 €

Dans toutes les pièces :
- Rideaux électrique 40.000,00 €
- Ensemble vidéo et télévisions
  25.000,00 €
- Système alarme
  8.000,00 €

Dans le dressing :
- Installation et coffre 4.000,00 €

Dans le couloir :
- Coffre fichet 1.000,00 €

Dans le bureau :
- Un ensemble de rayonnage et placards muraux
  3.000,00 €
- Bureau orange et chaise
  2.000,00 €

Dans le bureau attenant à la chambre parentale :
- Bureau en bois
  1.000,00 €
- Etagères 2.000,00 €

**TOTAL**
**124.000,00 €**

**Tel que ces immeubles se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.**

**Moyennant le prix de** de **DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2950000,00 €) dont CENT VINGT QUATRE MILLE EUROS ( 124.000 euros ) de meubles , outre les frais d' achat estimés à 199.000 euros**

**Emprunter auprès de toute banque la somme nécessaire au financement de tout ou partie du prix et des frais d' achat au taux et pour la durée que le mandataire jugera convenable**

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

## Article 58 – DECLARATION FISCALE

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

La fiscalité des apports s'analyse comme suit :

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

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

## ARTICLE 59 – ENGAGEMENT

Les comparants s'engagent pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés :

- la situation et la consistance 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.

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

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

## Article 60

## NOMINATION DU GERANT STATUTAIRE - POUVOIRS SPECIFIQUES

Madame Ludivine SAPIN est nommée gérante .

## MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Office notarial de Maîtres Bruno BOUTIN, Fabien TOURNIER, Olivier BERTRAND et Luc MARTINEAU, Notaires

associés à LYON (Rhône), 5 Cours Franklin Roosevelt Téléphone : 04.72.69.92.92 Télécopie : 04.78.93.97.53 Courriel : notaires-foch@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**DONT ACTE sur 37 pages**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Suivent les signatures.

**Copie Authentique sur 37 pages**
- sans renvoi approuvé
- sans barre tirée dans des blancs
- sans ligne entière rayée

DOCUMENT PROTEGE PAR LE DROIT D'AUTEUR
RESEAU PLACE FRANCE empêchant toute substitution ou addition non signées à la dernière page Application du décret n° 71 du 26.11.71 ART 9-15

**POUR COPIE AUTHENTIQUE**

**Collationnée et certifiée conforme à la minute à l'exception des annexes.**

