RCS : AUXERRE
Code greffe : 8901

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 00358
Numéro SIREN : 908 287 378
Nom ou dénomination : SPOOT

Ce dépôt a été enregistré le 16/12/2021 sous le numéro de dépôt 2751

**SPOOT**
Société Civile Immobilière en formation
Au capital de 1 000 Euros
Siège social : 7B Rue de la Plaine des Isles
89 000 AUXERRE
R.C.S. : AUXERRE (en cours de constitution)

**ASSEMBLEE GENERALE CONSTITUTIVE**
**REUNION DU 20 NOVEMBRE 2021**

Le vingt novembre deux mille vingt et un à dix-neuf heures, les associés de la SCI SPOOT en formation se sont réunis en assemblée générale constitutive au siège social.

Les personnes présentes ont signé la feuille de présence qui est annexée au présent procès verbal.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance, Monsieur Benoit BAZEROLLES et Madame Annick WOROBEL en qualité de secrétaire de séance.

Le Président de séance rappelle que l'Assemblée Générale constitutive est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Nomination des premiers co-gérants de la Société ;
- Autorisation d'acquérir un local à usage commercial et professionnel sis, 7B rue de la Plaine des Isles – 89 000 AUXERRE et à réaliser tous les travaux d'entretien et de réparation nécessaires;
- Autorisation de contracter un emprunt en vue de cette acquisition et de la réalisation des travaux ;
- Pouvoirs à donner aux effets ci-dessus;
- Questions diverses.

Le Président expose les motifs des résolutions figurant à l'ordre du jour.

Le Président complète cet exposé par tous renseignements demandés ; parole est donnée à celui des Associés souhaitant poser des questions et recevoir des informations complémentaires.

A l'issu des débats, il est demandé aux Associés de se prononcer sur les résolutions figurant à l'ordre du jour.

**ADOPTION DES RESOLUTIONS :**

RESOLUTION N°1

L'Assemblée générale constitutive décide de nommer en qualité de co-gérants de la SCI SPOOT et ce pour une durée indéterminée :

**- Monsieur Benoît BAZEROLLES**
Né le 17 janvier 1973 à JUVISY SUR ORGE (91)
Demeurant, 10, rue des Mésanges – 89 470 MONETEAU

Et

**- Madame Annick WOROBEL**
Née le 20 octobre 1984 à AUXERRE (89)
Demeurant, 4 bis rue de Milliaux – 89 000 AUXERRE

Mr Benoit BAZEROLLES et Mme Annick WOROBEL acceptent expressément leur mandat social et déclarent ne relever d'aucun cas d'incompatibilité ou d'interdiction pouvant limiter ou interdire l'exercice de celui-ci.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

RESOLUTION N°2

Après examen et discussion, l'Assemblée Générale constitutive autorise la SCI SPOOT en cours de formation à :

- acquérir, au prix de 180 000 € hors frais d'actes, de dossier et de garantie, un local à usage commercial et professionnel d'une surface de 262,55 m² sis 7B rue de la Plaine des Isles – 89 000 AUXERRE, cadastré à la Section AB n°418 de ladite commune et d'une contenance totale de 545 m² ;

- et à réaliser tous les travaux d'entretien et de réparation nécessaires dont le coût d'investissement est estimé à 100 000 € environ.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

RESOLUTION N°3

En conséquence de la résolution précédente, l'Assemblée Générale constitutive autorise la SCI SPOOT à :

- contracter auprès de tout établissement bancaire de son choix, un emprunt d'un montant de 299 000 € sur 15 ans, au taux fixe maximum de 1,10% hors ADI,
- et à consentir à l'établissement financier, toutes les garanties nécessaires.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

RESOLUTION N°4

Corrélativement aux résolutions précédentes, l'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à Monsieur Benoit BAZEROLLES et Madame Annick WOROBEL avec faculté d'agir ensemble ou séparément, de déléguer ou de substituer, au nom et pour le compte de la SCI SPOOT, de signer et intervenir aux actes d'acquisition et de prêt, de consentir à la Banque les garanties dont elle aura besoin et plus généralement de faire tout ce qui sera nécessaire et/ou utile aux effets ci-dessus.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE**

* * *
*

**10 - PROCES VERBAL :**

Les résolutions adoptées au cours de la présente réunion ont fait l'objet du présent procès-verbal, signé, après lecture, par les membres du bureau.

Tout porteur d'un exemplaire, d'une copie ou d'un extrait de celui-ci pourra effectuer toutes formalités requises (de publicité, de dépôt ou autres), notamment auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

**11 - HORAIRE DE CLOTURE :** 20 Heures

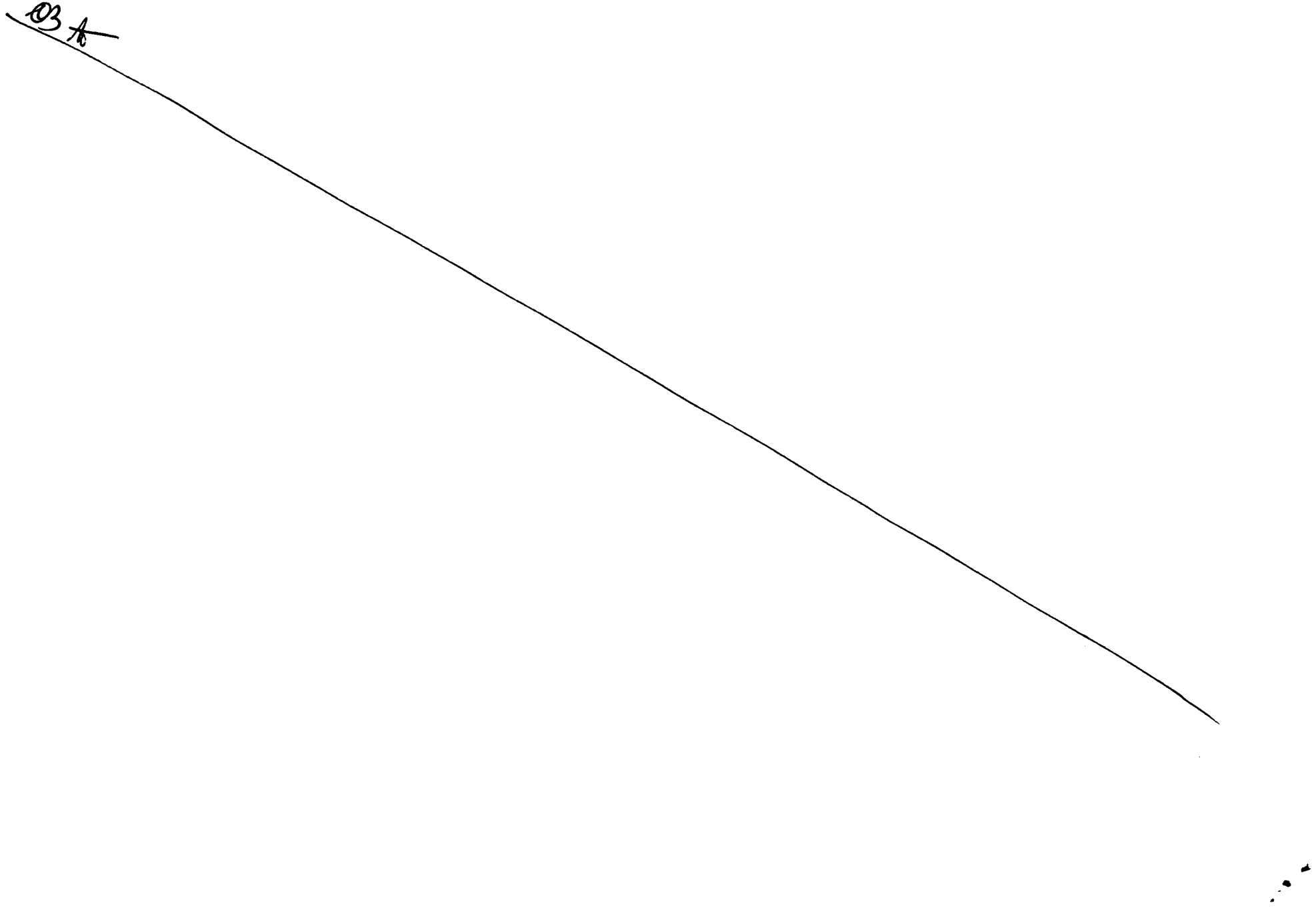
**LE PRESIDENT**
Mr Benoit BAZEROLLES

**LA SECRETAIRE**
Mme Annick WOROBEL

**Pour acceptation de leur mandat de co-gérants :**

Mr Benoit BAZEROLLES

Mme Annick WOROBEL



# STATUTS

**FORME** : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

**DENOMINATION:** SPOOT

**CAPITAL SOCIAL** : 1 000 €uros

**SIEGE SOCIAL** : 7B Rue de la Plaine des Isles
89 000 AUXERRE

**REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES** : RCS AUXERRE (en cours)

**SPOOT**
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 €uros
Siège social : 7B rue de la Plaine des Isles
89 000 AUXERRE
R.C.S. : AUXERRE (en cours)

---

**- STATUTS -**

---

**- CLASSE 0 - PERSONNES ASSOCIEES -**

**0.1. - IDENTIFICATION DES ASSOCIES :**

**LES SOUSSIGNES :**

**- Monsieur Benoît BAZEROLLES**

Né le 17 janvier 1973 à JUVISY SUR ORGE (91)
De nationalité française

Lié à Mme Magali ORAIN par un Pacte Civil de Solidarité, enregistré au Tribunal d'Instance d'Auxerre, en date du 30 décembre 2013. Régime non modifié depuis.

Demeurant, 10, rue des Mésanges – 89 470 MONETEAU

Et

**- Madame Annick WOROBEL**

Née le 20 octobre 1984 à AUXERRE (89)
De nationalité française

Célibataire non liée par un Pacte Civil de Solidarité

Demeurant, 4 bis rue de Milliaux – 89 000 AUXERRE

**Ont convenu et établi entre eux les présents Statuts d'une Société Civile Particulière de droit français.**

## - CLASSE 1 - SPECIFICATIONS -

### 1.0. - DENOMINATION :

La dénomination sociale est : **SPOOT**

Elle sera mentionnée sur tous les documents officiels de la Société.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » suivie de l'indication du capital social, du numéro d'identification délivré conformément au décret n°97-947 du 16 mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention RC suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

### 1.1. - FORME :

La Société, de forme CIVILE, est régie par le livre III, Titre IX du Code Civil et tous ses textes d'application.

### 1.2. - CAPITAL SOCIAL :

Le capital social est fixé à : **MILLE (1 000) €uros**

### 1.3. - SIEGE :

Le siège social est fixé : **7B Rue de la Plaine des Isles**
**89 000 AUXERRE**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département, par simple décision de la gérance et, partout ailleurs en France, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés. Il ne peut être transféré à l'étranger que sur décision unanime des associés.

### 1.4. - OBJET :

La Société a pour objet :

- L'acquisition de tous biens immobiliers, de tous droits sociaux donnant vocation à la propriété et/ou à la jouissance de biens immobiliers, l'édification, l'aménagement de toutes constructions et toutes opérations qui pourraient permettre de faciliter la transmission et d'éviter l'indivision sur le patrimoine familial de ses associés.

- La prise de participation - à titre de placements civils - dans toutes sociétés immobilières ou non, à l'exclusion de celles conférant à leurs membres la qualité de commerçant.

- La gestion, l'exploitation, la location, la mise à disposition à titre gratuit de ses actifs immobiliers et, plus généralement, toutes opérations quelconques ne modifiant pas le caractère civil de la société.

- La société pourra emprunter, donner en gage, hypothéquer les actifs lui appartenant tant au profit d'elle-même qu'au profit de ses associés dès lors que l'hypothèque sera donnée dans le cadre de l'objet social ou pour répondre à un intérêt social, et sans qu'elle ne perde sa nature civile.

De façon plus générale, la société pourra effectuer toutes opérations juridiques, administratives, financières et de gestion, à caractère mobilier ou

immobilier, concourant à la réalisation de son objet dès lors que ces opérations ne lui font pas perdre sa nature civile.

**1.5. - DUREE**

La durée de la Société est de 99 ans, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

**1.6. - IMMATRICULATION :**

La présente Société sera immatriculée au Greffe du Tribunal de Commerce du lieu de son siège social.

**- CLASSE 2 - APPORTS - REPARTITION - LIBERATION - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL -**

**2.0. - APPORTS**

2.0.0. - APPORTS EN NATURE : NEANT

2.0.1. - APPORTS EN NUMERAIRE : **MILLE (1 000) €uros**

La libération du capital social intervenant à première demande de la gérance dans les conditions prévues à l'article 2.2 ci dessous, il est prévu par les Associés de la Société les apports en numéraire suivants :

| | |
|---|---|
| **- Monsieur Benoit BAZEROLLES :**<br>**CINQ CENTS €uros** | **500 €uros** |
| **- Madame Annick WOROBEL :**<br>**CINQ CENTS €uros** | **500 €uros** |
| **Soit, ensemble :**<br>**MILLE €uros** | **1 000 €uros** |

2.0.2 - REPARTITION :

Le capital social de MILLE (1 000) €uros est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) €uros de valeur nominale chacune, ainsi réparties :

| | |
|---|---|
| **- Monsieur Benoit BAZEROLLES :**<br>**CINQUANTE parts sociales, numérotées de 1 à 50** | **50 parts** |
| **- Madame Annick WOROBEL :**<br>**CINQUANTE parts sociales, numérotées de 51 à 100** | **50 parts** |
| **Total des parts composant le capital social :**<br>**CENT parts sociales** | **100 parts** |

**2.1. - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL :**

2.1.0. - Sur décision extraordinaire de la collectivité des associés, le capital social peut être augmenté, en une ou plusieurs fois :

a) - par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports ;
b) - par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou bénéfices (avec élévation de la valeur nominale des parts existantes, et/ou création de parts nouvelles attribuées gratuitement).

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire chaque associé possède proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription attaché aux parts peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil et sous réserve de l'agrément du cessionnaire si elle est requise par les présents statuts.

Les associés peuvent renoncer, en tout ou partie lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. A défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

2.1.1. – Le capital peut être réduit en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

2.1.2.- Les associés font leur affaire personnelle des problèmes de rompus et des achats ou cessions de parts nécessaires à l'attribution ou à la répartition d'un nombre entier de parts, la société pouvant, si nécessaire, les y obliger par toute voie de droit.

2.1.3. - Les engagements d'un associé non consentant ne peuvent être augmentés.

**2.2. - LIBERATION DU CAPITAL SOCIAL :**

La libération par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société est admise.

La libération des parts sociales de numéraire est effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur appels effectués par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les versements devant être faits dans les 15 jours de l'envoi de la lettre recommandée.

Les sommes appelées et non versées à l'expiration du délai de quinze jours sont de plein droit génératrices de l'intérêt légal en matière civile, majoré d'un tiers, à la charge des associés défaillants (sans préjudice du droit pour la Société d'exercer toutes actions d'exécution forcée et d'indemnisation des préjudices occasionnés).

## - CLASSE 3 -DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES –

### 3.0. - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES :

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Elles ne sont pas négociables. Les parts en indivision sont représentées par un mandataire unique.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient en toutes circonstances à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, sans préjudice pour le nu-propriétaire de participer aux assemblées avec voix consultative.

L'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier et, non le nu propriétaire bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera le cas échéant, l'imposition des plus values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

### 3.1. - DROITS ET OBLIGATIONS PECUNIAIRES :

Chaque part sociale dispose d'un droit proportionnel, dans la répartition des bénéfices, des réserves, primes d'émission, d'apport, du boni de liquidation et dans le remboursement du capital.

La contribution aux pertes est effectuée dans les mêmes proportions.

### 3.2. - DROIT A L'INFORMATION :

Le droit de communication des documents sociaux - défini à l'article 1855 du Code Civil - s'exerce aux époques fixées par la gérance et au moins une fois par an.

### 3.3. - RETRAIT D'UN ASSOCIE :

3.3.0. - L'associé qui entend se retirer de la Société en fait la demande par lettre recommandée adressée à la Société, six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours. Le retrait est autorisé à l'unanimité des autres associés, et prend effet au premier jour de l'exercice suivant. Le retrait ne préjudicie pas aux droits des tiers.

3.3.1. - Le remboursement des droits sociaux du retrayant intervient au plus tôt après l'approbation, par la collectivité des associés, des comptes de l'exercice en cours lors de la demande de retrait.

3.3.2. - L'autorisation de retrait peut être subordonnée à la renonciation, par l'associé qui se retire, au bénéfice des dispositions de l'Article 1844-9 - 3ème alinéa du Code Civil.

### 3.4. - RESPONSABILITE DES ASSOCIES :

3.4.0. - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, lors de l'exigibilité ou de la cessation des paiements. La part de responsabilité de l'apporteur en

industrie sera identique à celle de l'associé titulaire de la plus faible portion du capital.

**3.5. - DECES D'UN ASSOCIE :**

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé ; elle continue avec les héritiers et légataires de celui-ci sous réserve d'agrément. Il en est de même en cas de dissolution-liquidation, absorption, fusion, scission, transformation de toute personne morale associée.

**- CLASSE 4 - TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES -**

**4.0. - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES :**

4.0.0. - CONSTATATION DES CESSIONS DE PARTS :

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.

La cession n'est opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée (ou acceptée par celle-ci dans un acte notarié), conformément à l'article 1690 du Code Civil.
Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession ou une copie authentique au siège social de la société contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités et publication prévues par les réglementations en vigueur.

Les cessions entre époux doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous-seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

4.0.1. - AGREMENT :

4.0.1.0. – La qualité d'associé est transmise aux héritiers et légataires d'un associé décédé, à son conjoint commun en biens attributaire de parts communes ainsi qu'aux dévolutaires divis ou indivis de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue en suite notamment de fusion, scission ou clôture de liquidation à la condition qu'ils obtiennent l'agrément unanime des autres associés, ceci sans faire de distinction selon la qualité personne physique ou morale de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

La société peut mettre en demeure les héritiers, légataires ou dévolutaires, de présenter leur demande d'agrément dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais et honoraires d'expertise sont partagés moitié par la société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

4.0.1.1 La cession entre vifs de parts sociales ne peut également intervenir qu'avec l'agrément unanime des associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit, d'une part, notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses co-associés, par lettre recommandée ou par acte extra-judiciaire, en indiquant les noms, prénoms, profession, nationalité et domicile de chaque cessionnaire proposé et le nombre de parts à lui céder et, d'autre part, demander l'agrément de celui-ci.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée à l'effet de statuer sur la demande d'agrément.
La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie, dans les huit jours, le résultat du vote de l'assemblée à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.
Si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agrée, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés ou peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de TROIS mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément de la cession envisagée est réputé acquis à moins que les autres associés ne demandent, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de celle-ci.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

4.0.1.2. - Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que pour les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du créancier ou de l'attributaire en cas de réalisation forcée des parts, à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'attributaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

4.0.1.3. - Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent,

dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues au paragraphe 4.0.1.1. ci-dessus.

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

L'ensemble des dispositions ci-dessus sont applicables :

- à tous les cas de mutation et de transmission entre vifs, à titre gratuit,
- en cas de partage de communauté (séparation de biens, séparation de corps, divorce, abandon de régime communautaire),
- en cas de liquidation, partage, absorption, fusion, apport, scission, apport partiel d'actif affectant les parts détenues par une personne morale associée,
- en cas de dévolution successorale et de legs.

## - CLASSE 5 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE - REGLES DE GESTION

### 5.0. - GERANCE

5.0.0. - NOMINATION DES GERANTS

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une période déterminée ou non, par décision ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

En cas de décès, révocation, démission, empêchement, incapacité physique ou légale du gérant, il sera pourvu à son remplacement par décision ordinaire.

La faillite personnelle, le redressement et la liquidation judiciaire, l'interdiction d'exercer une fonction de direction, de gestion, d'administration dans une personne morale de droit privé, l'incapacité, affectant un gérant l'obligent à cesser immédiatement ses fonctions. A défaut, sa révocation intervient à l'initiative de tout associé.

5.0.1. - DEMISSION D'UN GERANT :

Elle doit être notifiée trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à chaque associé.

Cette démission doit être accompagnée d'une convocation de l'Assemblée ayant pour objet de délibérer sur cette démission et le remplacement du démissionnaire.

La démission d'un gérant associé lui ouvre la faculté de retrait, dans les conditions prévues à la clause 3.3. ci-dessus.

5.0.2. - REVOCATION :

Les associés peuvent révoquer le gérant, par décision collective ordinaire. La révocation judiciaire pour cause légitime est possible.

La révocation d'un gérant associé lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à la clause 3.3. ci-dessus;

5.0.3. - POUVOIRS :

5.0.3.0. - Pouvoirs internes :

Vis-à-vis des associés, la gérance dispose des pouvoirs qui lui sont reconnus vis-à-vis des tiers. Toutefois, la gérance devra obtenir l'autorisation préalable des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires, pour effectuer les opérations sociales ci-après :

- Acquisition, vente, octroi de garantie et/ou sûretés réelles au regard de tous biens immobiliers, droits réels, titres de sociétés immobilières,
- Souscription d'emprunt à moyen et long terme,

- Octroi ou souscription de concessions immobilières, de tous baux de quelque nature qu'ils soient, relativement aux biens immobiliers que la société possède.

5.0.3.1. - Pouvoirs externes :

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes et opérations entrant dans l'objet social. En cas de co-gérance, chaque gérant a les pouvoirs d'engager seul la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des autorisations préalables.

Pour les opérations soumises à autorisation préalable, la gérance devra informer les tiers concernés, avant engagement et signature, par remise d'une copie des statuts et de l'autorisation préalable.

5.0.4. - OBLIGATIONS ET PREROGATIVES DU GERANT :

5.0.4.0. - Délégation de pouvoirs :

Tout gérant peut déléguer, pour un temps déterminé, tout ou partie de ses pouvoirs à une ou plusieurs personnes, étrangères ou non à la société.

5.0.4.1. - Devoirs :

Le ou chacun des gérants doit consacrer les soins et le temps utiles aux affaires sociales.

5.0.4.2. - Rémunération :

La rémunération de la gérance est fixée par voie de décision collective ordinaire des associés. La gérance est remboursée de ses frais sur justificatifs.

**5.1. - DECISIONS COLLECTIVES :**

5.1.0. - DROIT DE PARTICIPATION :

La propriété d'une part donne droit de participer aux décisions collectives et emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux résolutions prises par les associés régulièrement consultés.

5.1.1. - NATURE :

Les décisions collectives des associés sont qualifiées :

- d'extraordinaires, lorsqu'elles ont pour objet la modification des statuts, la prorogation, la transformation, la dissolution anticipée, la fusion, la scission, l'agrément de projets de cessions de parts,

- d'ordinaires, dans tous les autres cas.

5.1.2. FORME :

Les décisions collectives d'associés peuvent résulter de consultations écrites. Le délai est fixé à 30 jours.

L'approbation des comptes et l'affectation des résultats sont décidées par voie d'Assemblée Ordinaire Annuelle.
Il ne pourra être délibéré que sur les résolutions figurant à l'ordre du jour.

5.1.3. - VOIX - MAJORITE :

A chaque part sociale est attachée une voix.

Les décisions extraordinaires sont adoptées à la majorité des 2/3 au moins des voix attachées aux parts sociales composant le capital social.

La transformation en Société en nom collectif exige l'unanimité des associés ; celle en société en commandite requiert l'accord de tous les associés devenant commandités.

Les décisions ordinaires sont adoptées à la majorité de plus de la moitié des voix attachées aux parts composant le capital social.

Sur deuxième convocation, il est fait application de la majorité des 2/3 des voix attachées aux parts sociales présentes ou représentées, pour les décisions extraordinaires et de la majorité simple pour celles ordinaires.

5.1.4. - REPRESENTATION :

Un associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé, un ascendant ou un descendant, ou encore tout tiers. Le représentant légal d'une personne morale associée peut déléguer toute personne, même étrangère à la Société, conformément aux statuts de celle-ci.

5.1.5. - BUREAU DE L'ASSEMBLEE :

Le Bureau de l'Assemblée est constitué par un Président et un Scrutateur faisant également fonction de Secrétaire. Un deuxième Scrutateur est désigné s'il y a plus de trente associés présents.

Le gérant ou l'un des gérants en cas de co-gérance préside la séance. A défaut, la séance est présidée par l'associé le plus âgé.

L'associé représentant, par lui-même et comme mandataire, le plus grand nombre de parts, est désigné scrutateur.

5.1.6. - FEUILLE DE PRESENCE :

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénom usuel des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé, présent ou représenté.

Cette feuille de présence, émargée par les membres de l'Assemblée en entrant en séance, est certifiée exacte par les membres du bureau. Elle demeure déposée au siège social.

5.1.7. - REDDITION ANNUELLE DES COMPTES :

La reddition de comptes par la gérance donne lieu à une Assemblée Ordinaire Annuelle, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice écoulé.

## - CLASSE 6 - COMPTABILITE -

### 6.0. - EXERCICE SOCIAL :

L'exercice social, d'une durée de 12 mois, débute le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Le premier exercice se terminera le 31 décembre 2021

### 6.1. - AVANCES PAR LES ASSOCIES :

Chaque associé, du consentement de la gérance, peut effectuer des versements en comptes courants.

Les conditions d'intérêt et de retrait de ces avances sont déterminées d'un commun accord entre le prêteur et la gérance. A défaut, l'intérêt est servi au taux légal en matière civile et le retrait des sommes n'intervient qu'après le respect d'un préavis d'un mois.

### 6.2. - BENEFICES :

6.2.0. - BENEFICES NETS :

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et réserves, constituent les bénéfices nets.

6.2.1. - BENEFICES DISTRIBUABLES :

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

6.2.2. - AFFECTATION ET REPARTITION :

Les associés décident de toutes affectations ou distributions des résultats qu'ils jugent convenables, sauf à se conformer à ce qui est dit paragraphe 3.1. Ils fixent la date de toute distribution.

Ils peuvent notamment constituer toutes réserves dont ils déterminent l'emploi et la destination, décider tout report à nouveau.

Les déficits ou pertes, s'il en existe, sont compensés et/ou reportés avec tous fonds de réserve déjà constitués.

Les bénéfices nets, sauf la partie mise en réserve ou reportée à nouveau par l'Assemblée Générale Ordinaire, seront distribués entre les associés à l'époque fixée par l'Assemblée.

La gérance pourra, si la trésorerie de la Société le permet, verser des acomptes aux associés sur les résultats de l'exercice en cours.

## - CLASSE 7 - DISSOLUTION - LIQUIDATION -

### 7.0. - DISSOLUTION :

La dissolution anticipée de la Société peut être prononcée par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### 7.1. - LIQUIDATION :

7.1.0. - LIQUIDATEUR :

La liquidation est assurée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que la collectivité des associés ne leur substitue un ou plusieurs autres liquidateurs, par décision ordinaire.

7.1.1. - POUVOIRS DU LIQUIDATEUR :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exercice des droits d'attribution visés à l'article 1844-9, Al. 2 et 3 du Code Civil, le ou les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif social et régler le passif.

A cet effet, ils peuvent, vendre de gré à gré, aux enchères, en bloc ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, tous biens sociaux, meubles et immeubles, en toucher le prix, faire ou donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements, donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiements.

7.1.2. - DROITS ET PREROGATIVES DES ASSOCIES :

Pendant la liquidation les associés conservent leurs prérogatives et sont soumis aux obligations visées aux clauses 3.1., 3.2., 3.4. et 4 des Statuts, mais le droit d'agrément des cessions de parts est alors réservé aux associés statuant par voie de décision collective ordinaire.

Les décisions collectives sont prises dans les conditions prévues en 5.1., le droit de provoquer les décisions étant exercé par tout liquidateur.

7.1.3. - ASSEMBLEE DE CLOTURE :

L'Assemblée de clôture se prononce à la majorité prévue pour les décisions ordinaires. La clôture, dûment constatée, entraîne quitus aux liquidateurs.

### 7.2. - ASSOCIE UNIQUE :

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société, tout intéressé pouvant seulement demander cette dissolution si cette situation n'est pas régularisée dans le délai d'un an. Le Tribunal peut accorder un délai maximal de six mois pour que cette situation soit régularisée. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

L'associé entre les mains duquel sont réunies toutes les parts sociales, peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au Greffe du Tribunal de Commerce du siège social.

En cas de dissolution de la société dont toutes les parts sont réunies en une seule main, il n'est plus nécessaire de procéder à la liquidation de la société. La transmission universelle du patrimoine de celle-ci s'effectue au profit de l'associé, sous réserve du droit d'opposition des créanciers.

**- CLASSE 8 - ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE -**

8.0. - Les Associés signataires confèrent à :

- Monsieur Benoit BAZEROLLES,
- Madame Annick WOROBEL,

les pouvoirs nécessaires aux fins ci-après :

- Procéder à l'ouverture d'un compte joint au nom de la société en formation, faire fonctionner ce compte tant en débit qu'en crédit, tirer tous chèques, émettre toutes traites, endosser tous effets de commerce et chèques.

- Et plus généralement, effectuer toutes opérations rentrant dans l'objet social et, notamment, accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUXERRE.

**- CLASSE 9 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS -**

9.0. – La nomination des premiers gérants sera réalisée par décision extra-statutaire lors de l'Assemblée générale constitutive du 20 novembre 2021 à 19 heures.

**CLASSE 10 - FORMALITES - POUVOIRS - FRAIS -**

**10.0. - IMMATRICULATION :**

Conformément à la Loi et aux règlements, la présente Société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUXERRE.

**10.1. - POUVOIRS :**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

**10.2. - FRAIS :**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront portés au compte des frais généraux de la Société et amortis avant toute distribution de bénéfices.

**CLASSE 11- DECLARATIONS FISCALES**

**11.0. - DECLARATIONS FISCALES**

La présente société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés, soit par

option, qui est irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

**11.1. – 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 par cette administration :

- 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.

**DONT ACTE** sur quinze pages

Fait à AUXERRE
Le 20/11/2021
En cinq (5) exemplaires

**Monsieur Benoit BAZEROLLES**

**Madame Annick WOROBEL**

