RCS : ROUEN
Code greffe : 7608

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 ROUEN atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 00465
Numéro SIREN : 914 132 691
Nom ou dénomination : 'LE

Ce dépôt a été enregistré le 02/06/2022 sous le numéro de dépôt 4104

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE - ROUEN

Acte déposé le :

- 2 JUIN 2022

SCI 'LE
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AU CAPITAL DE 200 000 EUROS
SIEGE SOCIAL : 8, rue d'Ecosse 76000 ROUEN

STATUTS CONSTITUTIFS

CM	AM	PP

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions législatives et réglementaires, ainsi que par les présents statuts (la « ***Société*** »).

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet:

- l'acquisition, la propriété, la jouissance, l'administration, la gestion de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire, locataire ou usufruitière par bail, échange, apport, achat ou sous quelque autre forme que ce soit
- l'obtention de tous emprunts, nécessaires à la réalisation de ces objets et la constitution de toutes garanties et sûretés y afférentes, telles qu'hypothèques et cautionnements y compris hypothécaires ou nantissements de parts sociales, nécessaires à l'octroi d'ouverture de crédits destinées au financement total ou partiel des acquisitions visées ci-dessus, ou à l'aménagement et à la réparation desdits immeubles,
- la construction, la rénovation, la réhabilitation et la mise en location de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire, locataire ou usufruitière par bail, échange, apport ou achat ou sous quelque autre forme que ce soit,
- éventuellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société,
- la prise de tous intérêts et de toutes participations dans toutes sociétés,
- et plus généralement, toutes les opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué, ou à tous objets connexes, sous réserve que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **'LE.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est situé **8, Rue d'Ecosse 76000 ROUEN.**

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 (quatre-vingt dix-neuf) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution, il a été souscrit au capital de la Société :

- par Madame Catherine, Annie CHABBERT, née le 18 janvier 1949 à Alger (Algérie), de nationalité française, demeurant 8, Rue d'Ecosse (76000) Rouen, veuve de Monsieur Jean-Michel, Paul, Christian MARCHAND, décédé le 19 juin 2016 à Rouen, non remariée depuis lors, associée de première part; **70 000 Euros**

- par Madame Adrienne, Pauline, Luce, Micheline MARCHAND, née le 3 janvier 1983 à Paris (18ème arrdt), de nationalité française, épouse séparée de biens de Monsieur Paul PERARNAU, suivant contrat de mariage reçu par Maître Nicolas BREITEL, Notaire à Marseille (13) le 16 septembre 2015, demeurant 8, Rue Nicolet 75018 Paris, associée de deuxième part **94 000 Euros**

- par Monsieur Paul PERARNAU, né le 16 juillet 1987 à Perpignan (66), de nationalité française, époux séparé de biens de Madame **36 000 Euros**

CM	AM	PP

Adrienne, Pauline, Luce, Micheline sus-nommée, suivant contrat de mariage reçu par Maître Nicolas BREITEL, Notaire à Marseille (13) le 16 septembre 2015, demeurant 8, Rue Nicolet 75018 Paris, associé de troisième part

Soit au total : **200 000 euros**

Madame Catherine CHABBERT veuve MARCHAND, Madame Adrienne MARCHAND, épouse PERARNAU et Monsieur Paul PERARNAU époux MARCHAND déclarent réaliser ces apports au moyen de deniers propres et pour leur tenir lieu d'emploi desdits deniers.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 200 000 Euros (DEUX CENT MILLE EUROS).

Il est divisé en DEUX CENT MILLE (200 000) parts sociales de UN (1) euro de nominal chacune lesquelles sont réparties comme suit entre les associés :

- Madame Catherine CHABBERT veuve MARCHAND — 70 000 parts (n° 1 à 70 000 inclus)
- Madame Adrienne MARCHAND épouse PERARNAU — 94 000 parts (n° 70 001 à 164 000 inclus)
- Monsieur Paul PERARNAU — 36 000 parts (n° 164 001 à 200 000 inclus)

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **200 000 parts**

Les associés sus-désignés déclarent expressément que les 200 000 parts sociales susvisées ont été entièrement souscrites et libérées en numéraire dans la proportion des apports respectifs effectués par les trois associés originaires et co-fondateurs de la Société.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés et dans le strict respect du principe d'égalité entre les associés.

Par exception, toute augmentation de capital souscrite par des personnes qui sont résidentes de France est décidée à l'unanimité des associés de la Société.

Les parts souscrites en numéraire seront libérées en tout ou en partie à première demande de la Gérance par lettre recommandée avec avis de réception et dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette lettre.

En cas de retard dans le règlement de ces sommes, celles-ci seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de légal par mois, sans préjudice des poursuites en recouvrement que pourra engager la Société contre l'associé défaillant.

ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations des associés relatifs aux résultats de la Société sont définis par l'article 19 des statuts.

Tout associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

En cas de démembrement de parts sociales, le nu-propriétaire supporte l'obligation aux dettes sociales de la Société.

CM	AM	PP

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les présenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

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

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par la Gérance, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

10.1 Principes

Toute cession de parts sociales est régie par les articles 1861 et suivants du Code Civil et doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la Société par transfert sur ses registres, conformément aux dispositions de l'article 1865, al. 1 du Code civil. A cet effet, un registre des associés est tenu au siège social de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

Pour être opposable aux tiers, toute cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les dispositions du présent Article 10 sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soit dans le cadre d'une liquidation de communauté par suite de divorce, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport, à titre d'attribution en nature à la liquidation ou encore à titre de distribution de dividendes en nature.

Les parts sociales ne peuvent être données en nantissement.

10.2 Agrément

Par dérogation aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 et tel que les dispositions de l'alinéa 2 du même article le permettent, les parts sociales (ou les droits qui résultent d'un démembrement) ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de la Gérance. Toutefois, en cas de décès d'un associé, la transmission, dûment justifiée, de parts sociales intervenant au profit de ses héritiers ou légataires, personnes physiques ou morales, n'est pas soumise à agrément et s'effectue de plein droit.

Afin d'obtenir l'agrément de la Gérance, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, en mentionnant les nom, prénom, profession, nationalité, domicile et régime matrimonial du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, les conditions et le prix de cette cession (ou sa valeur s'il s'agit d'une cession à titre gratuit).

Lorsque la Gérance désapprouve le projet de cession, elle doit, préalablement au refus d'agrément, aviser les associés par lettre recommandée avec avis de réception de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil.

10.3 Préemption

Chaque associé souhaitant céder des parts sociales doit notifier à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en indiquant le nombre de parts

sociales dont la cession est envisagée, le prix offert et les conditions de la cession, ainsi que l'identité du cessionnaire.

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales dont la cession est envisagée, il exerce ce droit par voie de notification au cédant et au gérant au plus tard dans les trente (30) jours de la notification émanant du cédant en précisant le nombre de parts sociales qu'il souhaite acquérir.

Lorsque le nombre total de parts sociales que les associés non retrayants ont déclaré vouloir acquérir est supérieur au nombre de parts sociales proposées à la vente, et faute d'accord entre eux sur la répartition desdites actions dans le délai de 30 jours ci-dessus, les parts sociales concernées sont réparties entre eux au prorata de leur participation dans le capital social, avec répartition des restes à la plus forte moyenne, mais dans la limite de leur demande.

Le prix de rachat des actions par les associés est fixé d'un commun accord. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 11 - DECES D'UN ASSOCIE

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société, celle-ci continue avec les associés survivants et les héritiers ou légataires du défunt. Le ou les ayants droit de l'associé décédé acquièrent la qualité d'associé s'ils sont les héritiers ou légataires, personnes physiques ou morales, de l'associé.

Le ou les ayants droit de l'associé décédé doivent notifier, par écrit, à la Société, à leur frais, le décès de leur auteur. Ils doivent apporter la preuve de leur qualité d'héritier ou de légataire en présentant une pièce justificative.

En présence de plusieurs héritiers légaux ou testamentaires, ceux-ci désignent un représentant commun mandaté par écrit pour exercer leurs droits d'associés. En cas de désaccord sur la désignation du représentant, celui-ci est nommé par le président du tribunal de grande instance à la demande de l'héritier le plus diligent.

Tant qu'un représentant commun n'a pas été désigné ou que la preuve de la qualité d'héritiers n'a pas encore été rapportée, les droits découlant de la participation de l'associé décédé sont suspendus.

ARTICLE 12 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après une autorisation donnée par la collectivité des associés statuant en matière ordinaire. Le retrait n'emporte pas la dissolution de la Société.

Les associés ne peuvent toutefois pas solliciter leur retrait avant le 31 décembre 2030, sauf dans l'hypothèse où la jouissance de l'actif social serait attribuée à titre gratuit à un ou plusieurs autres associés. Afin d'obtenir l'autorisation de la collectivité des associés, l'associé qui désire se retirer totalement ou partiellement doit notifier le projet de retrait à la Gérance par lettre recommandée.

La décision collective statuant sur le projet de retrait doit être prise, sur invitation de la Gérance, dans le délai de 6 (six) mois à compter de la notification de la demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de la valeur de ses parts. En cas de désaccord sur le prix de remboursement des parts, celui-ci est fixé par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Le retrait doit entraîner le remboursement du compte courant de l'associé retrayant dans la Société pour le montant de la quote-part de l'encours restant dû à la date du retrait égale en pourcentage à la quotité du capital de la Société représentée par les parts rachetées, dans la mesure où ce remboursement immédiat ne mettrait pas en péril la société.

Le prix des parts de l'associé retrayant et le remboursement du compte courant d'associé est payé à l'associé retrayant dans un délai maximum de 1 (un) an. Toutefois, la Société peut prolonger ce délai de règlement d'une période additionnelle maximale de 2 (deux) ans, moyennant le paiement, au titre de cette période, d'intérêts calculés au taux légal.

Les intérêts sont alors payables en même temps que le prix de rachat des parts de l'associé retrayant et le remboursement du compte courant.

CM	AM	PP

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

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

ARTICLE 14 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Tout associé peut être exclu de la Société par décision de la Gérance :

- si l'associé concerné contrevient de manière grave aux règles de bon fonctionnement de la Société,
- en cas de divorce ou de séparation de corps des associés qui, à la constitution de la Société, ont la qualité d'époux,
- lorsque l'un des créanciers de cet associé engage une procédure pouvant affecter les intérêts des autres associés de la Société.

Chaque associé concerné s'oblige à informer sans délai la Société de tout événement susceptible d'entraîner son exclusion.

Aucune décision d'exclusion ne peut être prise par la Gérance si l'associé n'a pas été mis à même de présenter sa défense ou ses observations auprès de la Gérance sur les faits précis qui lui sont reprochés ou le cas d'exclusion et ce, dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la notification qui lui aura été faite par la Gérance.

Toute décision d'exclusion peut être contestée devant le tribunal judiciaire du lieu du siège social.

La décision d'exclusion entraine pour l'associé exclu, l'obligation de céder ses parts et pour la Société ou les autres associés l'obligation de les racheter.

Le rachat devra intervenir dans le délai de vingt (20) jours suivant la décision d'exclusion. A défaut d'accord sur le prix de cession, celui-ci est fixé par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Ce prix sera payé dans les six mois du rachat effectif des parts sociales. Le compte courant de l'associé concerné sera remboursé de façon concomitante.

Si à l'expiration du délai imparti pour le rachat des parts de l'associé exclu et le paiement du prix de cession, la cession n'a pas été réalisée du fait de la Société ou des associés ou si le prix n'a pas été versé, ce dernier portera intérêt au taux légal à compter de l'expiration du délai de règlement jusqu'au paiement effectif des sommes dues.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

ARTICLE 15 - DECONFITURE, FAILLITE, LIQUIDATION DE BIENS OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou redressement judiciaire atteignant un associé, celui-ci est automatiquement exclu de la Société par décision de la Gérance notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

L'associé exclu a droit au remboursement de ses parts et de son compte courant, lequel devra intervenir en une ou plusieurs échéances dans un délai maximum de dix huit (18) mois du jugement déclarant la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens ou le redressement judiciaire de l'associé concerné. La valeur de remboursement des parts sera, à défaut d'accord amiable, fixée à dire d'expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

CM	AM	PP

ARTICLE 16 - GERANCE

16.1 Nomination et durée des fonctions de la Gérance

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, désignés par une décision des associés représentant au moins 51% des droits de vote attachés aux parts sociales.

Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la mise en liquidation des biens, le règlement judiciaire, la démission ou la révocation du ou des gérantes.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant n'entrainent ni la dissolution de la Société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la Société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés, convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

Chaque gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant au moins 51% des droits de vote attachés aux parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Chaque gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société est dépourvue de gérant depuis plus de 1 (un) an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la Société.

Madame Catherine, Annie MARCHAND, née CHABBERT le 18 janvier 1949 à Alger (Algérie), de nationalité française, demeurant 8, Rue d'Ecosse (76000) Rouen, veuve de Monsieur Jean-Michel, Paul, Christian MARCHAND, décédé le 19 juin 2016 à Rouen, non remariée depuis lors, est nommée première gérante statutaire de la société sans limitation de durée après avoir déclaré, d'une part qu'elle accepte les fonctions de gérante, d'autre part qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat social.

16.2 Pouvoirs de la Gérance

Dans les rapports avec les tiers, tout gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci peuvent agir ensemble ou séparément.

En particulier, le ou les gérants sont habilités à acquérir ou céder des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, consentir des sûretés sur l'actif social et à souscrire toutes formes de financement, ainsi que les couvertures de taux et de devises, auprès de tiers ou des associés, directs ou indirects de la Société, en vue de financer l'acquisition de biens immobiliers.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance,

Chaque gérant peut, sous sa responsabilité personnelle et dans la limite de ses propres pouvoirs, conférer toute délégation de pouvoirs à toute personne de son choix.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, les gérants ne pourront pas sans l'autorisation préalable des associés réunis en assemblée générale et statuant à la majorité prévue ci-après à l'article 18, mais sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes:

(a) accomplissement d'actes dépassant l'objet social de la Société ;

(b) acquisition, cession ou nantissement de participations dans des sociétés ainsi que la conclusion de contrats ayant pour objet la participation de tiers aux résultats de la Société ;

CM	AM	PP

(c) cession d'immeuble(s) ou de droits assimilés à des biens immeubles détenus par la Société

(d) octroi de sûretés portant sur les biens immobiliers de la Société, sauf si ces sûretés sont octroyées dans le cadre du refinancement d'une dette existante ;

(e) modification de l'affectation des résultats de la Société entre les associés ;

(f) cessation ou réduction substantielle de l'activité civile de la Société ;

(g) modifications des statuts de la Société ;

(h) dissolution ou liquidation de la Société et nomination du liquidateur.

Les résolutions portant sur les points c), g), h) et i) devront être adoptées par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

16.3 Rémunération de la gérance

Le gérant ne percevra aucune rémunération mais aura droit au remboursement par la Société des frais engagés pour l'exercice de ses fonctions.

16.4 Responsabilité de la gérance

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

ARTICLE 17 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Dès lors que la Société exerce une activité économique, la Gérance ou, si la Société en est dotée, le commissaire aux comptes, présente aux associés un rapport sur les conventions passées, directement ou par personne interposée, entre la Société et l'un des gérants ou entre la Société et une société dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, est simultanément gérant de la Société.

Les associés statuent sur ce rapport en vue d'approuver ces conventions lors de l'approbation des comptes annuels.

Sont exclues de ce rapport les conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent, au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance, pour tous événements concernant la Société y compris l'approbation annuelle des comptes sociaux.

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient directement ou indirectement les statuts et celles pour lesquelles les présents statuts requièrent une majorité renforcée.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de 20 % au moins des parts sociales émises par la Société et détenant le droit de vote aux dites assemblées.

Elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

Elles sont adoptées à la majorité de plus de la moitié des voix présentes ou représentées.

CM	AM	PP
CM	AM	PP

En cas de consultation écrite, la Gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception à la dernière adresse connue, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la Gérance par lettre simple. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme n'ayant pas participé au vote.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un mandataire de son choix.

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code Civil et 40 à 48 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

En cas de démembrement de parts sociales, le droit de vote est détenu par l'usufruitier pour les assemblées ordinaires et par le nu-propriétaire pour les assemblées extraordinaires.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la Gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas d'accord unanime des associés, dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

20.1 Affectation et répartition comptable des résultats

Le bénéfice net distribuable ***(BN)*** ou le déficit net ***(DN)*** de chaque exercice de la Société est déterminé comme suit:

BN / DN = PO + PE - FO - FE

- ***PO*** désigne les produits ordinaires comptabilisés au cours de l'exercice par la Société dans le cadre de la gestion courante (notamment locative, produits financiers,...) des actifs sociaux ;
- ***PE*** désigne les produits exceptionnels provenant de la cession des éléments de l'actif immobilisé et comptabilisés au cours de l'exercice par la Société ;
- ***FO*** désigne les frais généraux et autres charges comptabilisées au cours de l'exercice par la Société dans le cadre de sa gestion courante, y compris tous amortissements et provisions;
- ***FE*** désigne les pertes exceptionnelles provenant de la cession des éléments de l'actif immobilisé et comptabilisées au cours de l'exercice par la Société.

Etant précisé que:

- ***PO - FO*** = résultat courant ***(le Résultat Courant)***
- ***PE - FE*** = résultat exceptionnel (le ***Résultat Exceptionnel***).

I. Dans l'hypothèse où un déficit net *(DN)* est dégagé au titre d'un exercice, celui-ci est

automatiquement affecté en report à nouveau.

Si les pertes de la Société doivent être comblées, sur décision de l'assemblée ordinaire des associés, l'obligation de contribution de chaque associé est déterminée comme suit:

(i) ***Au cours de la vie de la Société***

Le montant de la contribution des titulaires de parts est déterminé comme suit : P / nombre de parts

P désigne le montant des pertes de la Société à combler ;

En cas de démembrement d'une part sociale, la quote-part de la contribution requise du titulaire de ladite part qui revient respectivement à l'usufruitier ***(PU)*** et au nu-propriétaire ***(PNP)*** est déterminée comme suit :

PU = Pertes provenant de Résultat(s) Courant(s) / nombre de parts

PNP = Pertes provenant de Résultat(s) Exceptionnel(s) / nombre de parts

(ii) ***A la dissolution de la Société***

Le mali éventuellement constaté à la clôture de la liquidation de la Société est réparti entre les associés selon les mêmes modalités que celles définies pour déterminer la contribution aux pertes de chaque associé.

II. Dans l'hypothèse où un bénéfice net *(BN)* est dégagé au titre d'un exercice, celui-ci est affecté comme suit :

(i) ***Au cours des exercices de la Société***

(a) le bénéfice net ***(BN)*** est affecté en priorité en report à nouveau, à hauteur du report à nouveau négatif de la Société ;

(b) le solde éventuel du bénéfice net, après avoir été ventilé entre le bénéfice provenant des Résultats Courants et celui provenant des Résultats Exceptionnels, est ensuite obligatoirement mis en réserve et/ou affecté à une distribution, au choix des associés sur proposition de la Gérance, selon les modalités suivantes :

Affectation en totalité ou en partie à une distribution.

Dans ce cas, les distributions réparties au profit des titulaires de parts sont déterminées comme suit : D/ nombre de parts

D désigne le montant total des distributions.

En cas de démembrement d'une part sociale, la quote-part des sommes réparties au profit de l'usufruitier ***(DU)*** et au nu-propriétaire ***(DNP)*** est déterminée comme suit. Les sommes distribuées sont prélevées et ventilées en fonction de leur origine (Résultats Courants ou Résultats Exceptionnels) :

DU = Distribution provenant de Résultat Courant / nombres de parts

DNP = Distribution provenant de Résultat Exceptionnel / nombres de parts.

Dans le cas où la Société ne distribuerait pas la totalité des Résultats Courants ou Exceptionnels, les distributions portent tout d'abord sur les Résultats Courants puis sur les Résultats Exceptionnels.

Affectation en totalité ou en partie à toutes réserves générales ou spéciales dont les associés décident la création

En cas de démembrement, les sommes attribuables aux usufruitiers et nus-propriétaires de parts sociales, en application de la formule énoncée ci-dessus, sont affectées par la Société à des comptes de réserves distincts dénommés ***Réserve Usufruitiers*** et ***Réserve Nus-Propriétaires***.

La Réserve Usufruitiers ne peut être distribuée qu'aux usufruitiers de parts sociales.

CM	AM	PP

La Réserve Nus-Propriétaires ne peut être distribuée qu'au nus-propriétaires de parts sociales.

Lorsque des parts démembrées cessent de l'être, l'associé détenteur de la pleine-propriété de parts sociales a droit, à compter de la cessation du démembrement, à l'ensemble des distributions, qu'elles proviennent de la Réserve Usufruitiers ou de la Réserve Nus-Propriétaires.

(ii) A la dissolution de la Société

Le boni éventuellement constaté à la clôture de la liquidation de la Société est réparti entre les associés selon les mêmes modalités que celles définies pour déterminer la quote-part des bénéfices distribués revenant à chaque associé.

20.2 Affectation et répartition fiscale des résultats

Le résultat fiscal bénéficiaire ou déficitaire de chaque exercice doit être réparti entre les associés indépendamment de l'affectation et de la répartition des résultats comptables réalisés au titre de ce même exercice.

A cet effet, le résultat net fiscal ***(RF)*** de chaque exercice de la Société est réparti entre les associés comme suit :

Au cours de la vie de la Société, le résultat net fiscal attribué aux titulaires de parts ***(RF)*** est déterminé comme suit : RF / nombre de parts

En cas de démembrement d'une part sociale, la quote-part du résultat net fiscal, positif ou négatif, attribuée au titulaire de ladite part qui revient respectivement à l'usufruitier ***(RFU)*** et au nu-propriétaire ***(RFNP)*** est déterminée comme suit:

RFU = Résultat Fiscal Courant (retraité s'il ya lieu) / nombre de parts

RFNP = Résultat Fiscal Exceptionnel (retraité s'il y a lieu) / nombre de parts

ARTICLE 21 -COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les avances en compte courant éventuellement consenties à la Société par ses associés sont remboursables sur décision de la Gérance.

Toute cession de parts doit s'accompagner d'une cession, au profit du cessionnaire desdites parts, d'une quote-part de l'avance en compte courant consentie à la Société par l'associé cédant égale en pourcentage à la quotité du capital de la Société représentée par les parts cédées.

La créance détenue par un associé au titre de son avance en compte courant ne peut être cédée à un autre associé ou à un tiers, qu'après accord de la Gérance délivré dans les conditions définies par l'article 10. De plus, cette créance ne peut être cédée si elle n'est pas accompagnée d'une cession concomitante de parts. Lors d'une cession simultanée de parts et de créances, les cessions doivent porter sur les mêmes proportions de parts et de créances.

En cas de cession de parts, l'associé cédant et l'associé cessionnaire ne sont pas en droit de réclamer le remboursement anticipé de l'avance correspondante par la Société.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en groupement d'intérêt économique sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par

l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par la loi.

Si la Société ne comprend qu'un seul associé personne morale, la dissolution pour quelque cause que ce soit entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique personne morale, sans qu'il ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers. Cette transmission est effectuée dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Si la Société comprend un seul associé personne physique ou au moins deux associés, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne sa liquidation. Cette liquidation est effectuée dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de son ouverture.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être la Gérance, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 26 – PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

1. La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Rouen.

Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutes les dispositions de ce

CM	AM	PP
CM	AM	PP

contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la société n'est pas immatriculée.

2. Les associés déclarent n'avoir accompli aucun acte pour le compte de la société avant la signature des statuts.

3. Il est donné tous pouvoirs à Madame Catherine MARCHAND, gérante et (première) associée de prendre en son nom, et pour le compte de la société tous engagements entrant dans l'objet social, passer et signer tous actes et pièces notamment :

- procéder ou faire procéder à toutes formalités prescrites par la loi et notamment faire procéder à la publication et signer l'avis prévu par les articles 22 du Decret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et les articles 14 et 15 du Décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- requérir l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ;
- procéder à l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation,
- prendre tous engagements devant permettre à la société, dès qu'elle aura sa pleine capacité, de poursuivre son activité, prendre, accepter, exécuter tous travaux et marchés, traiter et s'engager envers tous clients et fournisseurs, procéder à tous achats et ventes nécessaires à leur exécution ;
- assurer les dépenses courantes qui concernent la mise en fonctionnement de la société ;
- procéder à toute souscription de contrats d'assurance ;
- signer toute offre de prêt aux clauses et conditions que les associés fondateurs jugeront convenables aux fins d'acquérir un ensemble immobilier sis 14 rue Saint-Louis-en-L'Isle à Paris (75004) et consentir toutes garanties qu'ils jugeront acceptables notamment tout cautionnement ou garanties hypothécaires,
- procéder à l'achat de tout bien immobilier et plus particulièrement un appartement à usage d'habitation sis 14 rue Saint-Louis-en-L'Isle à Paris (75004).

Si la Société est effectivement immatriculée au RCS, cette immatriculation emportera de plein droit, au nom de la société, reprise des engagements résultant de ces actes. Si, pour une raison quelconque, la société n'est pas effectivement immatriculée au RCS, les associés demeureront tous tenus par ces actes, en raison du mandat qu'ils ont donné, aux termes du présent article, de conclure ces différents actes.

En conséquence, la Société reprendra, purement et simplement, le bénéfice et les charges desdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

STATUTS CONSTITUTIFS SIGNES LE 16 MAI 2022 SUR QUATORZE PAGES

Bon pour acceptation des fonctions de gérante

Madame Catherine MARCHAND*

Madame Adrienne MARCHAND épouse PERARNAU

Monsieur Paul PERARNAU époux MARCHAND

**Faire précéder la signature de la mention « Bon pour acceptation des fonctions de gérante »*

CM	AM	PP