**CAPCRO**

*Société civile immobilière au capital de 716.880 EUR*
*Siège social : 14 rue Edmond Vitry*
*94130 NOGENT-SUR-MARNE*
*918 277 666 RCS CRETEIL*

***STATUTS***

***Mis à jour suite à la donation-partage du 10 décembre 2024***

==========
Pour statuts certifiés conformes
Le Gérant

**ENTRE :**

**1°/** Monsieur Emmanuel Jean-Charles **CRONIER**, Managing director, époux de Madame Capucine Isabelle Laure **GUY**, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 14 rue Edmond Vitry.

Né à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) le 15 juin 1967.

Marié à la mairie de REIMS (51100) le 22 juin 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean NUCCI, notaire à REIMS (51100), le 1er juin 1996.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2°/** Madame Capucine Isabelle Laure **GUY**, Responsable Administrative, épouse de Monsieur Emmanuel Jean-Charles **CRONIER**, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 14 rue Edmond Vitry.

Née à REIMS (51100) le 5 février 1972.

Mariée à la mairie de REIMS (51100) le 22 juin 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean NUCCI, notaire à REIMS (51100), le 1er juin 1996.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**3°/** Monsieur Maxence Eluan Augustin **CRONIER**, Sans profession, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 14 rue Edmond Vitry.

Né à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 13 novembre 2001.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**4°/** Madame Louise Suzanne Isabelle **CRONIER**, Etudiante, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 14 rue Edmond Vitry.

Née à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 26 janvier 2005.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**5°/** Monsieur Gaston Robert Jean-Pierre **CRONIER**, Lycéen, demeurant à NOGENT-SUR-MARNE (94130) 14 Edmond Vitry.

Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 2 février 2009.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

***Lesquels ont modifié ainsi qu'il suit les statuts de la société CAPCRO suite à la donation-partage du 10 décembre 2024.***

## PREMIERE PARTIE - STATUTS

## TITRE I - CARACTERISTIQUES

### ARTICLE 1 . FORME — INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre Ill du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

### ARTICLE 2 . OBJET

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger la gestion et la valorisation du patrimoine apporté par les associés, ou acquis par la Société, et notamment :

- L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement, ainsi que la mise à disposition à titre gratuit au profit des associés, de tous immeubles ou droits immobiliers, dans le souci de conserver une unité familiale et d'éviter une indivision entre les associés,

- De manière exceptionnelle, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, la fréquence des ventes ne devant pas modifier le caractère civil de la société,

- L'acquisition, la propriété, l'administration et la gestion, éventuellement déléguée, directe ou indirecte, de tous supports de placements financiers, côtés ou non, français ou non, tels que valeurs mobilières, OPCVM… et de toutes liquidités en euros ou devises étrangères ;

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement, la propriété, l'administration, la gestion et la cession de tous titres, négociables ou non, parts sociales ou actions de toutes sociétés civiles ou commerciales, pouvant être des titres de participations ou des titres de placement

- La souscription de tout droit de créance et de tout contrat de capitalisation ;

- Et généralement, toutes opérations mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet précité et en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société, et notamment :

- La souscription de tous emprunts contractés auprès de tous organismes bancaires ou financiers destinés à financer le prix d'acquisition des immeubles, biens et droits immobiliers acquis par la société ;
- Et l'octroi, au titre des dettes ou engagements contractés par la société, de toutes garanties sollicitées de quelque nature qu'elles soient telles que le privilège de prêteur de deniers, l'hypothèque conventionnelle sur les immeubles, biens et droits immobiliers, la délégation de loyers…

## **ARTICLE** 3 . **DENOMINATION**

La dénomination sociale est : CAPCRO.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

## **ARTICLE 4. SIEGE**

Le siège social est fixé à : NOGENT-SUR-MARNE (94130), 14 rue Edmond Vitry.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou 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.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

### ARTICLE 6 . APPORTS

**6.1.- APPORTS INITIAUX**

Lors de la constitution de la société suivant acte reçu par Maître Jean-Louis HOUDARD, notaire à EPERNAY, le 27 juillet 2022, les associés ont réalisé les apports suivants :

- Monsieur Emmanuel **CRONIER** a fait apport d'une somme de CINQ CENTS EUROS,
Ci .....500,00 EUR

- Madame Capucine **CRONIER** a fait apport d'une somme de CINQ CENTS EUROS,
Ci .....500,00 EUR

**TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE : MILLE EUROS,**
**Ci .....1.000,00 EUR**

**6.2 - AUGMENTATION DE CAPITAL du 10 décembre 2024 par apport de bien immobilier de Monsieur Emmanuel CRONIER et Madame Capucine CRONIER**

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Lucille NAEPELS, notaire à Paris, portant décisions unanimes des associés à caractère extraordinaire, en date du 10 décembre 2024, les associés ont approuvé l'apport pur et simple par Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** des biens et droits immobiliers sis à PARIS (75013), 19 Rue des Cordelières, évalués à TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 EUR).

En rémunération de cet apport, les associés ont décidé d'augmenter le capital social de la société d'un montant global de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 EUR), pour le porter de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) à TROIS CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (341.000,00 EUR), par la création de 34.000 parts nouvelles de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 101 à 34.100 inclus, entièrement libérées.

Ces nouvelles parts sociales ont été attribuées à Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** en contrepartie de l'apport du bien immobilier, comme suit :

- Monsieur Emmanuel **CRONIER** s'est vu attribuer 17.000 parts nouvelles, numérotées de 101 à 17.100.
- Madame Capucine **CRONIER** s'est vu attribuer 17.000 parts nouvelles, 17.101 à 34.100.

**6.3 - <u>AUGMENTATION DE CAPITAL du 10 décembre 2024 par apport de créances liquides sur la Société de Monsieur Emmanuel CRONIER et Madame Capucine CRONIER</u>**

Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Lucille NAEPELS, notaire à Paris, portant décisions unanimes des associés à caractère extraordinaire, en date du 10 décembre 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social d'une somme de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE HUIT CENTS EUROS (375.800,00 EUR), et de le porter ainsi de TROIS CENT QUARANTE ET UN MILLE EUROS (341.000,00 EUR) à SEPT CENT SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (716.800,00 EUR), par voie de création de 37.588 parts nouvelles numérotées de 34.101 à, 71.688, d'une valeur nominale de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, sans prime d'émission.

Aux termes dudit acte, les associés ont constaté la souscription de Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** à 37.588 parts sociales nouvelles par voie de compensation avec les créances qu'ils détiennent à l'encontre de la Société, à hauteur de la somme globale de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (375.880,00 EUR).

Ces nouvelles parts sociales ont été attribuées à Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** à concurrence de 18.794 parts chacun, en contrepartie de leur apport de créances liquides sur la Société, comme suit :

- Monsieur Emmanuel **CRONIER** s'est vu attribuer 18.794 parts nouvelles, numérotées de 34.101 à 52.894.
- Madame Capucine **CRONIER** s'est vu attribuer 18.794 parts nouvelles, 52.895 à 71.688.

**6.4 - <u>TOTAL DES APPORTS</u>**

**De sorte que le total des apports effectués à la Société s'élève à :**

- Depuis la constitution de la société .....1.000,00 €

- Lors de l'augmentation de capital par apport de biens immobiliers de Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** en date du 10 décembre 2024 .....340.000,00 €

- Lors de l'augmentation de capital par apport de créances liquides sur la Société de Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** en date du 10 décembre 2024 .....375.880,00 €

**TOTAL des APPORTS.....716.880,00 €**

**ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de SEPT CENT SEIZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (716.880,00 EUR). Il est divisé en 71.688 parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 71.688, attribuées comme suit, ainsi qu'il résulte des actes suivants :

**1°)** Des statuts constitutifs de la Société établis suivant acte reçu par Maître Jean-Louis HOUDARD, notaire à EPERNAY, en date du 27 juillet 2022, aux termes desquels Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** avaient reçu des parts en rémunération de leurs apports en numéraire, dans les proportions suivantes :

**Monsieur Emmanuel CRONIER**
Propriétaire de 50 parts numérotées de 1 à 50
Ci .....50 parts

**Madame Capucine CRONIER**
Propriétaire de 50 parts numérotées de 51 à 100,
Ci .....50 parts

**TOTAL.....100 parts**

**2°)** Des décisions unanimes des **ASSOCIES**, reçues en la forme authentique, par Maître Lucille NAEPELS, Notaire à PARIS, le 10 décembre 2024, aux termes desquelles les **ASSOCIES** ont décidé d'augmenter le capital social pour le porter de 1.000,00 € à 341.000,00 € par voie d'apport de bien immobilier effectué par Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER**.

En rémunération de cet apport :
- Monsieur Emmanuel **CRONIER** s'est vu attribuer 17.000 parts nouvelles, numérotées de 101 à 17.100 ;
- Madame Capucine **CRONIER** s'est vu attribuer 17.000 parts nouvelles, numérotées de 17.101 à 34.100.

**De sorte que les 34.100 parts, numérotées de 1 à 34.100, ont été attribuées comme suit :**

**Monsieur Emmanuel CRONIER**
Propriétaire de 17.050 parts numérotées de 1 à 50 et 101 à 17.100
Ci .....17.050 parts

**Madame Capucine CRONIER**
Propriétaire de 17.050 parts numérotées de 51 à 100 et 17.101 à 34.100
Ci .....17.050 parts

**TOTAL.....34.100 parts**

**3°)** Des décisions unanimes des **ASSOCIES**, reçues en la forme authentique, par Maître Lucille NAEPELS, Notaire à PARIS, le 10 décembre 2024, aux termes desquelles les **ASSOCIES** ont décidé d'augmenter le capital social pour le porter de 341.000,00 € à 716.800,00 € par voie d'apport de créances liquides sur la Société effectué par Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER**.

En rémunération de cet apport :
- Monsieur Emmanuel **CRONIER** s'est vu attribuer 18.794 parts nouvelles, numérotées de 34.101 à 52.894 ;
- Madame Capucine **CRONIER** s'est vu attribuer 18.794 parts nouvelles, numérotées de 52.895 à 71.688.

**De sorte que les 71.688 parts, numérotées de 1 à 71.688, ont été attribuées comme suit :**

**Monsieur Emmanuel CRONIER**
Propriétaire de 35.844 parts numérotées de 1 à 50, 101 à 17.100 et 34.101 à 52.894,
Ci .....35.844 parts

**Madame Capucine CRONIER**
Propriétaire de 35.844 parts numérotées de 51 à 100, 17.101 à 34.100 et 52.895 à 71.688,
Ci .....35.844 parts

**TOTAL.....71.688 parts**

**4°)** Des décisions unanimes des **ASSOCIES**, reçues en la forme authentique, par Maître Lucille NAEPELS, Notaire à PARIS, le 10 décembre 2024, aux termes desquelles les **ASSOCIES** ont décidé de renuméroter les parts.

**De sorte que les 71.688 parts, numérotées de 1 à 71.688, ont été attribuées comme suit :**

**Monsieur Emmanuel CRONIER**
Propriétaire de 35.844 parts numérotées de 1 à 50 et 101 à 35.894,
Ci .....35.844 parts

**Madame Capucine CRONIER**
Propriétaire de 35.844 parts numérotées de 50 à 100 et 35.895 à 71.688,
Ci .....35.844 parts

**TOTAL.....71.688 parts**

**5°)** De la donation-partage, suivant acte reçu par Maître Lucille NAEPELS, Notaire à PARIS, le 10 décembre 2024, consentie par chacun de Monsieur Emmanuel **CRONIER** et Madame Capucine **CRONIER** au profit de leur trois enfants et portant sur la nue-propriété de 35.841 parts sociales, revenant à chacun d'eux à concurrence d'un tiers, soit 11.947 parts reçues par chaque enfant de chacun des parents.

**De sorte qu'aujourd'hui, les 71.688 parts, numérotées de 1 à 71.688, sont attribuées comme suit :**

| **NOM DES ASSOCIES** | **PARTS DETENUES EN PLEINE-PROPRIETE** | **PARTS DETENUES EN USUFRUIT** | **PARTS DETENUES EN NUE-PROPRIETE** |
|---|---|---|---|
| Monsieur Emmanuel **CRONIER** | **3** parts n°1 à 3 | **35.841** parts n°4 à 50, et 101 à 35.894 | |
| Madame Capucine **CRONIER** | **3** parts n°51 à 53 | **35.841** parts n°54 à 100, et 35.895 à 71.688 | |
| Monsieur Maxence **CRONIER** | | | **23.894** parts n°4 à 50 et 101 à 12.000, 54 à 100 et 35.895 à 47.794 |
| Madame Louise **CRONIER** | | | **23.894** parts n°12.001 à 23.947, 47.795 à 59.741 |
| Monsieur Gaston **CRONIER** | | | **23.894** parts n°23.948 à 35.894, 59742 à 71.688 |
| **Total égal au nombre de parts composant le capital social (71.688 parts)** | **6** parts | **71.682** parts | **71.682** parts |

Etant ici rappelé que :

● Monsieur Emmanuel CRONIER dispose d'un usufruit successif éventuel sur les 35.841 parts numérotées de 54 à 100, et 35.895 à 71.688 données par Madame Capucine **CRONIER** ;

● Madame Capucine **CRONIER** dispose d'un usufruit successif éventuel sur les 35.841 parts numérotées de 4 à 50, et 101 à 35.894 données par Monsieur Emmanuel **CRONIER**.

## ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL

### Modalités

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 numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

### Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre 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. 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.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, 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.

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.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "MUTATION".

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 quinze 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 associés.

**Pacte de préférence en cas de démembrement de parts**

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propriétaire ou à l'usufruitier l'identité 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 le nu-propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

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

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

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, ce sera 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 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 parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

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 en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.

## TITRE III . PARTS SOCIALES

### ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

#### Cas général

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

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 aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

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.

#### Personne protégée — Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale 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 du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

### Indivision

**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 unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. **En** cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

### Démembrement

Lorsque les parts ont été démembrées, le droit de vote appartient à :

- L'usufruitier pour les décisions ordinaires ;

- L'usufruitier pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la Société, à la dissolution et la liquidation de la Société, où le droit de vote appartiendra conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes forme et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. Le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes forme et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. L'usufruitier ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

## ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS — NANTISSEMENT — REALISATION FORCEE — RETRAIT D'UN ASSOCIE

### Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

**Les parts sociales sont librement cessibles entre associés**.

Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable des associés se prononçant à l'unanimité, dans les conditions prévues à l'article 22 des statuts pour les décisions extraordinaires.

**Procédure d'agrément**

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 mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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 judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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 mois, à compter de la dernière des notifications, 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.

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions relatives à la cession et à l'agrément qui précèdent s'appliquent :

- A toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés,
- Au conjoint de l'associé souhaitant exercer son droit de revendication de la qualité d'associé en vertu de l'article 1832-2 du Code civil.

**Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un **associé** peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

**Nantissement — Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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 un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq 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 la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un 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 ci-dessus.

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

**ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES**

I - **Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des descendants du titulaire ou au profit du conjoint s'il est associé uniquement**, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

II- **Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux par suite du décès de l'un d'entre eux, au profit de personnes autres que les descendants du défunt ou autres que le conjoint associé**, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant dans les conditions prévues à l'article 29 des statuts pour les décisions extraordinaires.

III – Les héritiers, autres que les descendants du titulaire et le conjoint survivant associé, qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue par l'article 11.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

IV – A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés sont seulement créanciers de la Société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

**Agrément du conjoint en cas de dissolution autre que le décès ou changement de régime matrimonial**

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de parts, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, dans les conditions prévues à l'article 22 des statuts pour les décisions extraordinaires.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

## TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### CHAPITRE I : GERANCE

#### ARTICLE 13 . NOMINATION — REVOCATION — DEMISSION — INCAPACITE — DISPARITION — VACANCE — DECES

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Le gérant est révocable **par décision unanime des associés**.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.
Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.
En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.
Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

## ARTICLE 14 . POUVOIRS — INFORMATION DES ASSOCIES

### Pouvoirs

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.
Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
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.
Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.
Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, **le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social**.

Le gérant pourra ainsi, notamment (mais non limitativement), effectuer au nom de la Société, tout achat de biens sociaux (notamment d'immeubles, de droits immobiliers et mobiliers), contracter au nom de la Société tout emprunt, et à ce titre constituer toutes garanties sur lesdits biens sociaux, le tout dans l'intérêt de la Société, et à titre exceptionnel vendre, échanger ou apporter les biens sociaux qui ne présenteraient plus d'intérêt primordial à la Société.

En outre, il pourra souscrire tout emprunt destiné à financer des opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

**Par exception, les gérants devront agir ensemble pour toutes opérations d'acquisition, d'apport, d'échange et de vente de biens sociaux ainsi que pour la souscription de tout emprunt.**

### Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale 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.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

### ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

### ARTICLE 16 . CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

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.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

## ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

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

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé 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 ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

## ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

## ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné **par** la gérance.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

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.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

## ARTICLE 20 . 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.

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.

## ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- La nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- L'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Pour les besoins du présent article, en cas de démembrement de propriété, « les associés » visés ci-dessus s'entendent par ceux disposant du droit de vote pour adopter les décisions collectives ordinaires (à savoir les usufruitiers conformément à l'article 10 des statuts).

## ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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

Les décisions extraordinaires ont notamment pour objet :

- la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, ainsi que la modification ou de la suppression du nom du ou des gérants statutaires figurant à l'article 18 des présents statuts ;
- la révocation du gérant ;
- la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif ;
- l'agrément des nouveaux associés ;
- la dissolution anticipée et la liquidation de la société.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à **l'unanimité des associés**.

Pour les besoins du présent article, en cas de démembrement de propriété, « les associés » visés ci-dessus s'entendent par ceux disposant du droit de vote pour adopter les décisions collectives extraordinaires (à savoir les usufruitiers et/ou les nus-propriétaires conformément à l'article 10 des statuts).

### ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

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 signature privée, 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.

## TITRE V - COMPTES SOCIAUX

### ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

### ARTICLE 25 . COMPTES SOCIAUX - RAPPORT DE LA GERANCE - APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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 encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et l'affectation des résultats.

**Défaut d'approbation des comptes**

Le défaut d'approbation des comptes annuels au titre de deux exercices consécutifs est conventionnellement considéré comme un cas de désaccord ou mésintelligence particulièrement grave entre les associés quant à la gestion ou le développement de la Société aboutissant à la paralysie de la Société.

Par suite, en ce cas, dans les trois mois qui suivent l'assemblée générale constatant le défaut d'approbation des comptes annuels pour la seconde fois consécutive, le gérant devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire des associés à l'effet de statuer sur la dissolution de la Société dans les conditions prévues par l'article 27 des statuts.

## ARTICLE 25 bis. AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat de l'exercice annuel est déterminé dans les conditions ci-après définies :

1- Le résultat courant se compose notamment :

- Des revenus fonciers ;
- Des revenus, intérêts, dividendes, plus-values et moins-values sur valeurs mobilières inscrites au bilan de la société, ces valeurs ne constituant pas des éléments d'actifs immobilisés ;
- Des rachats de contrats de capitalisation à hauteur de l'accroissement de valeur par rapport aux montants investis ;
- Sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions relatives aux éléments d'actifs générateurs des revenus et plus ou moins-values susvisées.

2- Le résultat exceptionnel se compose :

- Des plus ou moins-values du prix de cession des éléments d'actifs immobilisés, tels que les biens et droits immobiliers ;
- Des rachats de contrats de capitalisation excédant l'accroissement de valeur et amputant les capitaux investis (cumuls des versements).

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par l'addition des résultats nets courant et exceptionnel de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie dudit bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales 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 social. Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales. En cas de démembrement de propriété, les pertes, s'il en existe, sont supportées par le nu-propriétaire.

En outre, dans le cadre de la décision collective relative à l'approbation des comptes de l'exercice, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

**Règles particulières en cas de démembrement de propriété**

**a. Répartition du résultat courant**

La distribution du bénéfice ou des sommes figurant sur le poste "report à nouveau" reviendra exclusivement à l'usufruitier des parts.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-propriétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

**b. Répartition du résultat exceptionnel et autres distributions**

Le résultat exceptionnel et toute autre distribution tel que le prix de cession d'un élément d'actif, s'il est mis en distribution, reviendra au nu-propriétaire mais l'usufruitier pourra exercer son usufruit sur cette distribution dans les mêmes conditions que pour les distributions de réserves comme indiqué ci-après.

En cas de décision des associés de distribuer l'intégralité du prix de cession ou de la valeur de rachat des actifs immobilisés, net de toute fiscalité et après apurement du passif éventuel, les sommes ainsi distribuées seront inscrites en compte courant d'associé pour la partie excédant la plus-value et resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe suivant (c).

**c. Répartition des réserves**

Les réserves sont acquises au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier.

En cas de mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves, les sommes ou actifs attribués aux associés resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire. Par conséquent, cette distribution sera, au choix de l'usufruitier :

- ✓ Soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant cette distribution pour assurer la preuve de la sincérité de la dette et son existence, conformément à l'article 773 du Code général des impôts.

- ✓ Soit réemployée en démembrement : en nue-propriété et en usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant le démembrement pour assurer la preuve contraire à la présomption prévue à l'article 751 du Code général des impôts.

- ✓ Soit répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Faute d'indication du choix de l'usufruitier à la société dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Dans ce cas, l'usufruitier paiera l'impôt sur le revenu correspondant, le cas échéant. Toutefois, si le redevable légal est le nu-propriétaire, il lui remboursera la part qu'il aurait normalement acquittée.

**d. <u>Répartition des pertes</u>**

En cas de démembrement de propriété, les pertes, s'il en existe, sont supportées par l'usufruitier.

**e. <u>Dispositions communes</u>**

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

## TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

### ARTICLE 27 . REDRESSEMENT— LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

### ARTICLE 28 . PROROGATION — DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

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, l'application d'un mandat de protection future, 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.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de 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.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

## ARTICLE 29 . 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.

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

## ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif' est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

## ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

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

**TELS SONT LES STATUTS**

==========

*Texte des statuts mis à jour de la donation-partage du 10 décembre 2024*