

# STATUTS

Le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_  
Les associés soussignés ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile :

## Titre I

### 1- CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

#### **Article 1er - Identification des parties – Déclarations-**

La société est détenue par des personnes physiques ou morales, dont les caractéristiques sont définies au Titre II

#### **Article 2 - Dénomination sociale**

La dénomination de la société est : « SCI NICEA RENOV »

#### **Article 3 - Forme**

La société a la forme d'une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, et par les décrets pris pour leur application.

#### **Article 4 - Siège social**

Le siège social est fixé chez **Créquy Finance**, résidant 37 Place Bellecour 69002 Lyon. Il pourra être transféré n'importe où dans l'hexagone sur simple décision de gérance. Et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

#### **Article 5 - Objet social**

La société a pour objet :

L'acquisition, l'administration, la gestion et la revente à terme de biens immobiliers. Exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société. Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux y compris cautionnement hypothécaire en garantie d'engagement pris par les associés, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

La société pourra de manière générale réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

#### **Article 6 - Durée de la société**

La durée de la société est fixée à 21 ans à compter de son immatriculation au RCS.

Par décision collective extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation ne puisse excéder 6 ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés afin de décider si la société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

### 2 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL

#### **Article 7 - Apports en numéraire**

Répartition des apports définis en titre II, la totalité des apports représentant une somme de 2 300 000 € (*ce capital pourra varier en fonction du nombre de souscriptions*) intégralement libérée à la constitution de la société

Total des apports en numéraire : 2 300 000 € (*ce capital pourra varier en fonction du nombre de souscriptions*)

Les apporteurs s'engagent à libérer l'intégralité des sommes dues à la Société dans les 10 jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance.

#### **Article 8 - Apports en nature**

Sans objet

#### **Article 9 - Rémunération des apports**

Définie en titre II

Soit un total de 230 parts sociales, représentant une somme totale de 2 300 000 € (*ce capital pourra varier en fonction du nombre de souscriptions*)

#### **Article 10 - Capital Social**

Par suite des apports qui précèdent, le capital social s'élève à 2 300 000 € (*ce capital pourra varier en fonction du nombre de souscriptions*). Il est divisé en 230 parts sociales de 10 000 € chacune, numérotées de 1 à 230, entièrement libérées.

Au cours de la vie sociale, des modifications peuvent être apportées au Capital Social, conformément aux prescriptions légales, mais à tout moment, ce capital doit être divisé en parts sociales de même valeur nominale, entièrement souscrites par les associés.

### **3 - PARTS SOCIALES**

#### **Article 11 - Souscription et libération des parts**

##### **1) - Souscription :**

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

##### **2) - Libération des parts sociales**

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

#### **Article 12 – Représentation des parts**

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais

#### **Article 13 – Droit attachés aux parts**

##### **Droit d'intervention dans la vie sociale**

Tout titulaire de parts a des droits, à savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées.
- de participer aux décisions collectives d'associés et d'y voter.

##### **Usufruit - Démembrement de propriété des titres : en cas de décès d'un des associés**

Si une part fait l'objet d'un démembrement de propriété, il est expressément convenu que chaque usufruitier et chaque nu-propiétaire a la qualité d'associé, sans que l'un puisse exclure l'autre.

Seul l'usufruitier est convoqué en Assemblée Générale et représente seul les droits des parts ainsi démembrées. Cependant, pour les décisions concernant : le changement de régime fiscal, la transformation de la société en société d'une autre forme, ou la dissolution de la société, alors le droit de vote appartient au nu-propiétaire uniquement.

## **Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation**

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation. Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

## **Droit au maintien des engagements sociaux**

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

## **Comptes courants d'associés**

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur.

## **Délivrance de documents**

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

## **Droits de disposition sur les parts sociales**

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux articles 15,17 et 18 du présent titre.

## **Droit de se retirer de la société**

Le droit de se retirer de la société ne pourra s'exercer qu'à compter de la 11<sup>ème</sup> année de détention des parts. Au terme, un associé pourra, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la gérance.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, 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. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office 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 ne pourra exiger la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société et aura droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le remboursement a lieu 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. Ce remboursement pourra être effectué soit comptant soit en douze fractions égales.

## **Article 14 – Indivisibilité des parts – Exercice des droits attachés aux parts**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

## **Article 15 – Mutations entre vifs**

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Toutefois, la signification par huissier de justice peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété, qu'il s'agisse de pleine propriété ou d'une propriété démembrée, d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ou entre ascendants et descendants, doit être soumise à l'agrément préalable, à l'unanimité, des associés.

#### 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 un 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, ceci après avoir effectué une mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession devra alors être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant puis à chacun des autres associés par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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 ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la société, sauf à arrondir à l'unité inférieur si nécessaire les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

En cas d'offre de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois 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 anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision de dissolution, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

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

#### **Article 16 - Nantissement**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

#### **Article 17 – Transmissions non soumises à agrément préalable**

Néant.

#### **Article 18 – Transmissions soumises à agrément préalable**

Toutes les transmissions de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé doit être autorisée par une décision des associés statuant à la majorité, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

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

Les ayants droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants droits évincés, selon le cas.

### **Agrément du conjoint d'un associé commun en biens**

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, sous peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition. Cependant la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, le conjoint doit être agréé par des associés représentant l'unanimité des parts sociales émises par la société, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

## **4 – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

### **Article 19 - Gérance**

#### **I. Nomination**

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés. Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts.

Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Est nommée en qualité de gérante non associée de la Société :

- Mme Christelle DEGOULET

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

Le gérant déclare à cet effet accepté le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

Le gérant déclare à cet effet accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

#### **II. Démission**

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

#### **III. Révocation**

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime. Il est également révocable par décision unanime des autres associés. Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

#### **IV. Vacance**

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

#### **V. Publicité**

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

#### **VI. Pouvoirs du Gérant**

##### 1) Pouvoirs externes

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

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

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

##### 2) Pouvoirs internes

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'Assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses co-gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

L'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés, au terme des engagements initiaux, exige l'accord de tous les associés.

### 3) Signature sociale

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : "Pour la SCI NICEA RENOV", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant" ou "l'un des gérants".

### 4) Rémunération

Le gérant pourra prétendre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs. Aucune autre rémunération n'est prévue.

### 5) Responsabilité

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.

## 5 – ASSEMBLEES GENERALES

### Article 20 – Dispositions générales

#### I. Principes

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

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

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont présents ou dûment représentés.

#### II. 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 convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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

Elles sont faites par lettres simples ou mails ou notification dans l'espace dédié adressés 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.

#### III. Projet de résolutions- 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 par mail, 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, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance l'emporte sur celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces 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 auprès d'une Cour d'Appel.

#### IV. Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum. Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix ou non. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

## **V. Tenue des Assemblées**

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des associés.

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 scrutateur sont remplies par un membre de l'assemblée, présent, acceptant, qui dispose 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 que sur deuxième convocation.

## **VI. Procès-verbaux**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal 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 noms, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, 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- Assemblées Générales Ordinaires**

#### **I. Quorum et majorité**

L'assemblée générale réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si plus de 25% des associés en nombre représentant ensemble plus de 25% du capital social sont présents ou représentés. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

#### **II. Compétence – Attributions**

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

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

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

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

### **Article 22 - Assemblées Générales Extraordinaires**

#### **I. Quorum et majorité**

L'assemblée générale réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si plus de la moitié au moins des associés en nombre représentant ensemble plus de la moitié du capital social sont présents ou représentés.

A défaut l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si au moins 25% des associés en nombre représentant ensemble plus de 25% capital social sont présents ou représentés.

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

#### **II. Compétence – Attributions**

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

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain.

Prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A cet égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

## **Article 23 - Décisions constatées par un acte**

### **I. Décisions collectives unanimes**

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

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

## **6 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - CONTROLE DES COMPTES**

### **Article 24- Exercice social**

L'exercice social s'étend du 1<sup>er</sup> Janvier au 31 décembre.

### **Article 25 – Comptabilité – Comptes annuels – Bénéfices – Affectation et répartition**

La gérance doit tenir une comptabilité simplifiée conforme aux usages en vigueur

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions et amortissements s'il y a lieu.

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable versé à l'usufruitier serait issu de la vente d'actifs et non simplement des produits générés par eux, les nus-propriétaires seraient en droit de demander l'inscription d'une créance de restitution sur la succession de l'usufruitier ayant ainsi étendu son droit de jouissance.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

## **7 – DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

### **Article 26 - Dissolution**

La société prend fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée. Le gérant dès la fin des engagements entamera un programme de cession des actifs. Le gérant aura tout pouvoir pour vendre par lot à un prix ne pouvant être inférieur à 70% du prix de revient de l'immeuble, soit le prix d'achat du foncier et travaux engagés. Un prix inférieur nécessitera l'accord d'au moins 50% des associés présents en assemblée générale extraordinaire. Le gérant aura aussi la possibilité de procéder à un échange des parts sociales contre des titres librement négociables sous condition que la valeur nominale de l'échange soit d'au moins 70% de la valeur initiale. Cet échange sera privilégié à valeur identique pour obtenir une sortie permettant un accroissement de la liquidité des titres ainsi obtenu suite à l'échange.

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

le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

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

### **Article 27 – Effets de la dissolution**

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution par quelque cause que ce soit.

Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

### **Article 28 – Liquidation**

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote ; ou à défaut par décision judiciaire.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actifs, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance,

régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations 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.

## 8- DIVERS

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat express au gérant, ci-dessus désigné et présent, qui accepte, de réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, à savoir :

- Procéder à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés d'effectuer tous dépôts d'actes et signer tous avis d'insertions légales et de remplir toutes formalités de publicité et autres prescrites par la loi,
- Ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- Procéder aux formalités d'acquisition d'un ou des biens et des droits immobiliers suivants :

### Un ou plusieurs lots sis :

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (ALPES-MARITIMES) 06300 18 Rue Barla.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
KO	68	RUE BARLA	00 ha 04 a 81 ca

### Un ou plusieurs lots sis :

Dans un ensemble immobilier situé à NICE (ALPES-MARITIMES) 06300 12 Avenue de la République.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
IW	260	12 AV DE LA REPUBLIQUE	00 ha 02 a 14 ca

- Concourir à toutes les démarches nécessaires pour souscrire un prêt dans la limite de 100% du capital social et d'un taux d'intérêt d'emprunt limité à 2,50% annuel fixe et sur une durée maximum de 20 ans incluant 2 ans de différé,
- Consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés,
- Souscrire toutes assurances, et les différents contrats de gestion de l'immeuble,
- Adhérer à une ASL en charge de la restauration des lots acquis ou souscrire à un contrat de travaux type contractant général, avec un engagement maximum de 100% du capital social,
- Placer les liquidités raisonnablement,
- Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire pour un bon démarrage de la Société ;

## Article 31 - Engagements pour le compte de la Société en formation

Les actes et engagements accomplis et/ou à accomplir pour le compte de la société en formation font l'objet d'un état et/ou d'un mandat, revêtus de la signature des associés fondateurs.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

## Article 32 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de vie de la Société et sa liquidation seront portées devant le Tribunal de Grande Instance de Lyon. En conséquence, tout associé devra faire éléction de domicile dans le ressort du tribunal

compétent du lieu du siège social et toute assignation et signification seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près du Tribunal de Grande Instance du siège social.

**Article 33 - Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au siège social de la Société, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de ce siège.

**Article 34 - Frais**

Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la Société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.

Fait à Lyon, en 2 originaux dont un pour être déposé au siège social et un autre pour l'accomplissement des diverses formalités requises.

Les associés fondateurs se verront remettre une copie conforme par la gérance.

Signature du gérant :

## Titre II - Identification des parties : Associé(s)

### Associé(e) :

NOM Prénom : .....

Adresse : .....

Date de naissance : .....

Lieu de naissance : .....

Situation ou/et régime matrimonial : .....

#### Dans le cas d'un régime en communauté légale :

Signature de l'un des conjoints mariés sous le régime de la communauté légale qui renonce à la qualité d'associé.

M. ou Mme reconnaît avoir été avertis du projet de constitution de la présente société et de la possibilité qui leur est donnée par l'article 1832-2 du Code Civil d'entrer personnellement dans ladite société en qualité d'associés. Ils déclarent qu'ils ne veulent pas user de la faculté qui leur est ainsi offerte et qu'ils renoncent expressément à revendiquer la qualité d'associé dans la société actuellement en cours de constitution. En conséquence, les parts qui seront créées en rémunération des apports des conjoints associés leur seront attribuées en totalité mais elles dépendront néanmoins de la communauté de biens existante entre les conjoints.

Nom prénom du conjoint marié sous le régime de la communauté légale :

Adresse :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

« Renonce à la qualité d'associé »

#### Apport en numéraire

(NOM Prénom).....en échange de son apport de .....€ entièrement libéré aura le droit à ..... part(s) sociale(s).

#### Rémunération de l'apports (partie réservée à l'administration)

(NOM Prénom).....en échange de son apport bénéficiera de la (des) part(s) numérotée(s) de ..... à .....