

DOSSIER : CABOCEL
NUMERO DU DOSSIER : 22209
NATURE : Statuts société civile
REFERENCES : MB/LS/
DATE DE L'ACTE : 21/07/2026
REP. N° : 22209
CODE CRPCEN : 67036

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE DEUX JUILLET

Maître Maxime BERNARD, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle 'Claude RINGEISEN et Laure HILT-MARIA' titulaire d'un office notarial dont le siège est à OBERSCHAEFFOLSHEIM (Bas-Rhin), 1 Rue du Notariat

Et dont l'office est immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 67036,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE

ASSOCIES

Monsieur Marc Marie CABOCEL, gérant de société, et **Madame Hélène Marie Rose HIEGEL**, gérant de société, demeurant ensemble à ESTORIL (PORTUGAL) 590 5D avenue du Portugal.

Nés

Monsieur Marc CABOCEL à LUNEVILLE (54300) le 19 novembre 1947.

Madame Hélène HIEGEL à KALHAUSEN (57412) le 16 juillet 1955.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de KALHAUSEN (57412) le 19 mai 1975.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Non-résident' au sens de la réglementation fiscale.

INTERVENTION

Madame Sonia Marie CABOCEL, gérante de société, épouse de Monsieur Alain Daniel **REISS** demeurant à WOLFISHEIM (67202) 16 rue des Truites.

Née à SARREGUEMINES (57200) le 21 avril 1976.

Mariée sous le régime de la communauté universelle de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Martial ANNEREAU notaire à LA PETITE PIERRE (67290) le 25 juillet 2000 préalable à son union célébrée à la Mairie de WOLFISHEIM (67202) le 28 juillet 2000.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant aux présentes en qualité de gérante désignée par les statuts.

PRESENCE – REPRESENTATION

Monsieur Marc CABOCEL et Madame Hélène CABOCEL née HIEGEL sont ici présents.

Madame Sonia REISS est ici présente.

PROJET D'ACTE

Les comparants reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 – FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie savoir :

- par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil ;
- par le décret n°78-704 du 3 juillet 1978 ;
- et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la construction, la détention, la propriété de tous biens ou droits mobiliers et immobiliers, en pleine-propriété ou en démembrement de propriété, et ce par voie d'achat, d'échange, d'apport, de prise à bail ou d'occupation temporaire, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes ou de tous droits réels ou personnels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des biens ou droits sociaux, ainsi que la division de tout immeuble ou la subdivision en lots sous le régime de la copropriété ou par état descriptif de division en volumes,

- l'administration, la gestion et la location par tous moyens directs ou indirects du patrimoine social, étant précisé que la Société pourra conférer par

contrat de bail de tous statuts tant des droits personnels que des droits réels, notamment par la conclusion de crédits-baux,

- la gestion de la trésorerie de la société au moyen de tous placements non spéculatifs,

- la régularisation de tous emprunts, toute ouverture de crédit ou facilités de caisse, ou de tout crédit-bail, auprès de toute banque ou établissement de crédit ou financier, ainsi que de toutes garanties notamment hypothécaires sur tous les biens et droits mobiliers et immobiliers de la société, étant ici précisé que la société peut affecter un de ses immeubles de manière hypothécaire à titre gratuit et occasionnelle uniquement en garantie du financement d'un droit démembré, dont l'autre droit est acquis par la société bénéficiaire de la caution, ou dans le cadre du groupe de sociétés dont la Société pourrait faire partie,

- l'aliénation, dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de la Société, de tout ou partie des droits et biens mobiliers et immobiliers lui appartenant au moyen de vente, échange, crédit-bail ou apport en société, sans pour autant que ces opérations soient analysées comme des actes de commerce et de ne portant pas atteinte au caractère civil de la Société,

- l'utilisation ou l'occupation gratuite par les ou l'un des associés de tout ou partie des droits et biens mobiliers et immobiliers sociaux sur décision de l'Assemblée Générale des associés qui en fixera les termes et conditions.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt ou apportés en compte-courant par un ou plusieurs associés, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser son développement, ainsi que celui du groupe de société dont elle pourrait faire partie.

Et plus généralement, toutes opérations juridiques ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La société est dénommée « SCI 36 COURSE »

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à STRASBOURG (67000) 21 rue des Veaux.

Le siège peut être transféré en tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés auprès du greffe du Tribunal de STRASBOURG.

ARTICLE 5 – DURÉE – RÉGIME FISCAL

5.1 - Durée

La durée de la société est de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

5.2 - Régime fiscal

Les associés déclarent vouloir se soumettre au régime de l'impôt sur le revenu.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il débute le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2026.

En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 7 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Apport par Monsieur Marc CABOCEL et Madame Hélène CABOCEL

Les quatre-cent six cent cinquantièmes (400/650èmes) en pleine propriété d'un immeuble à usage d'habitation situé sur la commune de STRASBOURG (Bas-Rhin) 36 rue de la Course.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
48	18	PTR petite rue de la Course		01	44

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

EVALUATION

Cet immeuble est évalué par les parties en totalité à la somme de SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 €).

La quote-part apportée est en conséquence évaluée à QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN visé ci-dessus est inscrit au Livre Foncier de STRASBOURG au nom de la communauté de biens existante entre Monsieur Marc CABOCEL et Madame Hélène CABOCEL née HIEGEL.

Ils sont devenus propriétaires du BIEN susvisé pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Gilles COLET, alors notaire à STRASBOURG (67000) le 18 octobre 1993, sous répertoire n° 1.520.

URBANISME

Les associés déclarent avoir parfaite connaissance de la situation d'urbanisme et de voirie concernant le ou les biens apportés en nature à la société et faire leur affaire personnelle de cette situation.

En conséquence, ils requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte constatant l'apport en nature en l'absence de toutes pièces et documents délivrés par l'administration.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE est situé dans le périmètre du droit de préemption urbain résultant de l'application des dispositions du Code de l'urbanisme sur l'étendue de la zone urbaine de la commune ou du groupement de communes.

Afin de purger le droit de préemption, le notaire soussigné a adressé, au bénéficiaire du droit de préemption, par pli recommandé avec demande d'avis de réception en quadruple exemplaire, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par les textes.

Celui-ci a expressément renoncé à exercer ce droit, ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du 18 juin 2026 ci-annexée.

PROPRIETE – JOUISSANCE

La société sera propriétaire de la quote-part du BIEN apportée à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Elle en aura la jouissance à compter du même jour, par la perception des loyers, le bien étant loué.

En ce qui concerne la situation locative, les parties dispensent expressément le notaire soussigné de relater aux présentes la situation locative du BIEN, déclarant en avoir une parfaite connaissance et faire leur affaire personnelle de tous proratas de loyers ou remboursement de taxe foncière directement entre eux.

Il est expressément convenu que les apporteurs verseront à la SCI, sur un compte bancaire ouvert à son nom, le montant des dépôts de garantie versés par les locataires actuels, étant expressément convenu entre les parties que les dépôts de garantie seront restitués aux locataires lors de leur sortie des lieux par la société présentement constituée.

Les parties déclarent que le montant de ces dépôts de garantie sont les suivants, pour les différents appartements loués :

- Rdc: 2 pièces droite: 495€

- Rdc : 2 pièces gauche: 510€
- 1er étage : 4 pièces: 1 350€
- 2ème étage : 4 pièces: 880€
- 3ème étage : 4 pièces: 1 460€
- 4ème étage : 2 pièces: 485€
- 4^{ème} étage : 2 pièces: 525€

Soit un total de CINQ MILLE SEPT CENT CINQ EUROS (5 705,00 €).

A titre informatif, les parties déclarent que postérieurement à la présente constitution de la société avec apport de 400/650èmes de la propriété du BIEN ci-avant relaté, il est envisagé de vendre à la société les 650/650èmes restants de propriété, de sorte à ce qu'elle soit propriétaire de la totalité du BIEN.

DECLARATIONS

LE BIEN apporté est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

CHARGES ET CONDITIONS

Le BIEN apporté par les associés l'est à titre pur et simple et non à titre onéreux, l'apport du BIEN étant rémunéré par l'attribution de parts sociales et non par le versement d'un prix ou la prise en charge d'un passif. A cet égard les apporteurs s'engagent à continuer à prendre seuls en charge tout éventuel passif existant à ce jour lié au BIEN, sans qu'il puisse être mis à la charge de la société d'une quelconque façon.

Le cas échéant, ils déclarent avoir pu se rapprocher de leur établissement bancaire afin de l'informer de l'apport à société réalisé, notamment eu égard à la faculté d'exigibilité anticipée ayant pu avoir été stipulée dans les contrats de prêt souscrits.

L'apport dudit immeuble, est fait sous les charges et conditions suivantes que la société sera tenue d'exécuter et accomplir, savoir :

- prendre l'immeuble apporté dans l'état où il se trouve sans pouvoir demander à l'apporteur aucune indemnité ni exercer aucun recours à raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, pour vice de construction ou dégradation, mitoyenneté, erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, dont la différence en plus ou moins, excédât-elle même un vingtième, fera le profit ou la perte de la société, ou pour toute autre cause ;

- supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent grever ledit immeuble, le tout sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe à ses risques et périls, sans recours contre l'apporteur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi ;

- acquitter à compter du jour de son entrée en jouissance tous impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels l'immeuble apporté peut et pourra être assujéti ;

- continuer aux lieu et place de l'apporteur, tous traités et abonnements à l'eau, au gaz, et à l'électricité, au téléphone et autres se rapportant audit immeuble ; elle en fera opérer la mutation à son profit dans le plus bref délai, en remplira les obligations à sa charge et en acquittera les redevances et cotisations à compter de son entrée en jouissance de manière que l'apporteur ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit ;

La société poursuivra l'exécution de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres qui ont pu être contractées par l'apporteur ou par les anciens propriétaires au sujet de l'immeuble apporté, et fera son affaire personnelle de tous renouvellements et modifications à y apporter, avisera l'apporteur, et en paiera les primes et cotisations lors de leur échéance le tout de manière à ce que celui-ci ne puisse être inquiété ni recherché de quelque manière que ce soit ;

- exécuter les polices d'assurances contractées avec toutes compagnies, continuer ces assurances et remplir toutes les formalités prescrites, dont l'apporteur donne connaissance à la société et notamment de déclarer sans délai la mutation opérée au profit de la société ;

INTERDICTION D'ALIENER DE VENDRE ET D'HYPOTHEQUER

Les apporteurs souhaitant pouvoir s'assurer que la société présentement constituée conserve l'immeuble au minimum pour une durée de dix (10) ans à compter de ce jour, condition essentielle et déterminante de leur consentement au présent apport, il est expressément convenu que les apporteurs interdisent formellement à la société, quel que soit son gérant et quelques soient ses associés, qui s'y soumettent, d'aliéner, vendre et hypothéquer LE BIEN apporté présentement, pendant leur vie et celle du survivant d'eux ou au plus pour une durée de dix (10) ans à compter de ce jour, selon la première de ces deux hypothèses qui se réalisera, et sans son concours, à peine de :

- nullité de ces aliénations ou hypothèques,
- et révocation des présentes.

LE BIEN apporté ne pourra donc pas être grevé de sûretés réelles, conventionnelles, légales ou judiciaires, il sera insaisissable. Cette insaisissabilité pouvant être opposée à tous les créanciers, sans qu'il y ait à distinguer selon que leur créance est née avant ou après la date du présent acte.

En garantie de ce droit, les parties constituent une restriction au droit de disposer découlant de la présente interdiction d'aliéner, au profit des DONATEURS et du survivant d'eux pour une durée de dix ans à compter de ce jour et consentent à son inscription au Livre foncier à la charge du BIEN apporté.

Les apporteurs pourront, si bon leur semble, décider de renoncer à la présente interdiction.

L'inscription de la restriction au droit de disposer pourra être radiée du Livre foncier, soit à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de ce jour, soit sur production des actes de décès des deux apporteurs.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent apport immobilier à société sera inscrit au Livre foncier de STRASBOURG, ainsi que la charge garantissant la restriction au droit de disposer ci-avant constituée.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'apporteur déclare sous sa responsabilité :

- qu'il a son domicile réel hors de France au sens de l'article 4B du Code général des impôts, à l'adresse indiquée ci-dessus.
- que l'adresse du centre des impôts dont il dépend en France est : TSA 10010 - 10 rue du Centre -93465 NOISY LE GRAND cedex.
- que L'IMMEUBLE apporté lui appartient pour l'avoir acquis comme indiqué ci-dessus au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », le 18 octobre 1993, soit depuis plus de trente (30) ans.

En conséquence de quoi le présent apport est exonéré d'imposition au titre de la plus-value immobilière.

Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de l'évaluation de l'apport ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de la rémunération des apports.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE.

Lutte contre le saturnisme

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire des dispositions des articles L.1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

Cependant les parties ont requis le notaire soussigné d'établir les présentes sans que le constat de risque d'exposition au plomb prévu par les dispositions de l'article précité ait été établi.

L'APPORTEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en la matière.

Réglementation relative à l'amiante

Les parties reconnaissent avoir été informés par le notaire rédacteur des présentes que les articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique,

mettent à la charge des propriétaires des immeubles bâtis, l'obligation de rechercher la présence de produits ou de matériaux contenant de l'amiante.

L'APPORTEUR déclare ne pas avoir fait établir le constat visé à l'article R. 1334-24 du même Code précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produit contenant de l'amiante.

En conséquence, l'APPORTEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés en la matière.

Etat de l'immeuble - Termites

L'APPORTEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée à court terme par les termites au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Etat de l'immeuble - Mérule

LE BIEN n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

L'APPORTEUR déclare :

- qu'il n'a réalisé aucun traitement anti-mérule n'ayant pas connaissance de la présence de mérule dans LE BIEN.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

L'APPORTEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation fixe de gaz.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Etat des Risques

Il est annexé à la présente un Etat des risques et pollutions établi par la société MEDIA IMMO, ayant son siège à CORBEIL ESSONNES (91100) 124 rue Louis Baudoin, le 22 juin 2026, soit de moins de six mois.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris lecture et accepte de faire son affaire personnelle de toutes les prescriptions y mentionnées.

Il en résulte notamment ce qui suit :

Exposition de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques :

<i>Zonage réglementaire sur la sismicité – Zone 3 – Modéré</i>		<i>Exposé</i>
<i>Commune à potentiel radon de niveau 3</i>		<i>Non exposé</i>
<i>Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols</i>		<i>Non exposé</i>
<i>Immeuble situé dans une Obligation Légale de Débroussaillage</i>		<i>Non exposé</i>
<i>PPRn – Inondation par crue</i>	<i>Approuvé le 20/04/2018</i>	<i>Non exposé</i>
<i>PPRn – Inondation par remontées de nappes naturelles</i>	<i>Approuvé le 20/04/2018</i>	<i>Exposé</i>
<i>PPRt – Effet de Surpression</i>	<i>Approuvé le 28/11/2013</i>	<i>Non exposé</i>
<i>PPRt – Effet thermique</i>	<i>Approuvé le 28/11/2013</i>	<i>Non exposé</i>
<i>PPRt – Effet Toxique</i>	<i>Approuvé le 28/11/2013</i>	<i>Non exposé</i>

Informations portées à connaissance

<i>Mouvement de terrain Affaissements et effondrements</i>	<i>Informatif</i>	<i>Exposé</i>
<i>Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)</i>	<i>Informatif</i>	<i>Exposé</i>
<i>Plan d'exposition au bruit (PEB)</i>		
<i>Plan d'exposition au bruit (PEB)</i>		<i>Non exposé</i>

Radon :

La commune de STRASBOURG est à potentiel radon de catégorie 1. Les communes concernées par un tel potentiel sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique :

La commune de STRASBOURG a fait l'objet de quinze (15) arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles, à la suite d'inondations, coulées boue et mouvements de terrain, dont la liste est reproduite dans l'état des risques et pollutions annexé à la présente.

Sinistre :

LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels l'APPORTEUR aurait fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Diagnostic de performance énergétique

L'APPORTEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatif au diagnostic de performance énergétique.

Cependant les parties ont requis le notaire soussigné d'établir les présentes sans que ce diagnostic de performance énergétique prévu par les dispositions de l'article précité ait été établi.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

L'APPORTEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans, mais qu'il n'a pas fait établir le contrôle de cette installation prévu à l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Raccordement au réseau d'assainissement

L'APPORTEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

L'APPORTEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

Nuisances sonores des aérodromes

L'APPORTEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Récapitulatif des apports

Total des apports immobiliers,
Ci 400 000,00 €

Total des apports,
Ci 400 000,00 €

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 €)

Il est divisé en 1.000 parts de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1.000.

Les parts composant le capital initial sont souscrites de la manière suivante :

Par Monsieur Marc CABOCEL

- Les 500 parts, numéros :

- 1 à 20,
- 41 à 160,
- 281 à 400,
- 521 à 640,
- 761 à 880,

Par

Monsieur Marc CABOCEL ci 500 parts

Par Madame Hélène CABOCEL née HIEGEL

- Les 500 parts, numéros :

- 21 à 40,
- 161 à 280,
- 401 à 520,
- 641 à 760,
- 881 à 1.000,

Total égal au nombre de parts composant le capital initial : ci 1.000

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

ARTICLE 9 - LIBÉRATION DES APPORTS

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision de l'assemblée extraordinaire, être augmenté, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire ou en nature ; mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par la gérance.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement. En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés aura, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit préférentiel à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription institué ci-dessus sera exercé dans les formes et délais fixés par la gérance.

ARTICLE 11 - RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée extraordinaire.

TITRE III - DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 12 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

12.1 Droits sur les bénéfices

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées des associés et d'y voter.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient dans le capital.

12.2 Comptes courants d'associés

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont fixées d'un commun accord entre l'associé intéressé et le gérant, le tout conformément à la législation en vigueur.

À défaut d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de DIX-HUIT mois.

**ARTICLE 13 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS – DÉMEMBREMENT
ET RÉUNION DES PARTS – APPLICATION DES DISPOSITIONS
CONCERNANT LES ASSOCIÉS LIÉS PAR UN PACS**

13.1 - Indivisibilité des parts

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

13.2 - Démembrement des parts

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires, au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

13.3 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

13.4 - Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines

Conformément à l'article 515-5 du Code civil et sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs. Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié. Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives.

13.5 - Associés pacsés sous le régime de l'indivision

Conformément à l'article 515-5 du Code civil et sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs. Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants dudit Code pour administrer leurs droits indivis.

ARTICLE 14 – MUTATIONS ENTRE VIFS – NANTISSEMENT - RÉALISATION FORCÉE

14.1- Forme de la cession

Toute cession de parts sociales doit être constatée par acte authentique, par acte d'avocat ou par acte d'expert-comptable.

Conformément aux dispositions du Code civil :

- Toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire.

- Elle devra être notifiée à la société pour lui être opposable, sauf si la société en prend acte par ses représentants es-qualités.

- Elle sera opposable aux tiers après accomplissement de ces formalités et publication sous forme de dépôt au Registre du commerce et des sociétés.

Le dépôt au registre du commerce et des sociétés pourra être effectué par voie électronique.

- Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

14.2- Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés, ainsi qu'entre ascendants et descendants ; toutes les autres mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, de parts sociales sont soumises à l'agrément.

Les associés confient au gérant le soin de statuer seul sur l'agrément de tout nouvel associé.

14.3- Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier, avec demande d'agrément, son projet de cession à la société avec indication des nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que du prix et du nombre des parts dont la cession est projetée.

Si la gérance n'a pas fait connaître au cédant sa décision dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession, le consentement à la cession est réputé acquis.

Dans le cas d'un refus d'agrément, la gérance doit :

- par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code civil que des présentes stipulations, ceci dans les huit jours à compter de la notification du projet de cession à la société ;

- notifier ce refus au cédant.

Si, dans les huit jours de la notification du refus, le cédant n'a pas signifié à la société son intention de retirer sa proposition de cession, les associés auront le droit, dans le délai de deux mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir la totalité des parts en instance de mutation, à un prix fixé à défaut

d'accord, par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil et en considération des dispositions des présents statuts relatives à la détermination du prix de cession des parts sociales.

A la demande de la gérance, ce délai de deux mois pourra être prolongé une seule fois par décision du président du Tribunal Judiciaire (ou du Tribunal de Commerce en cas de déplacement du siège de la société dans le ressort d'un tel tribunal) statuant par ordonnance sur requête, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

Si à l'expiration du délai imparti aucune des solutions de rachat prévues n'est survenue, l'associé pourra réaliser la cession initialement prévue.

Les notifications, significations et demandes prévues seront valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise directe contre reçu délivré par le destinataire.

14.4 - Nantissement des parts

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément préalable dans les conditions prévues pour les cessions 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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la signification de la vente aux associés et à la société. 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 substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

14.5 - Autres réalisations forcées

Tout autre cas de réalisation forcée devra être notifié sous les mêmes conditions de forme et de délai que celles énoncées sous le paragraphe précédent.

En cas de vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de préemption des associés ou de la société. En conséquence, aussitôt après l'adjudication, l'adjudicataire présentera sa demande d'agrément.

14.6 – Détermination du prix de cession des parts sociales

Pour l'application des stipulations des présents statuts relatives à la cession, au rachat ou encore au remboursement des parts sociales, le prix des parts sociales ne pourra être inférieur à une valeur plancher déterminée selon la méthode de capitalisation des revenus définie ci-après.

Cette valeur plancher sera déterminée sur la base du revenu annuel net de référence produit par les biens et droits immobiliers appartenant à la société, capitalisé au taux de huit pour cent (8 %) l'an.

Le revenu annuel net de référence correspondra à la moyenne des revenus nets des trois derniers exercices sociaux clos précédant la date de la cession ou du rachat.

Pour chaque exercice, le revenu net sera égal au montant des loyers et indemnités d'occupation acquis à la société, diminué des charges afférentes aux biens et droits immobiliers supportées définitivement par la société, et notamment des charges de copropriété non récupérables, primes d'assurance, frais de gestion, taxe foncière et autres impositions non refacturées aux occupants, frais d'entretien et de réparation, ainsi que des provisions pour charges et travaux correspondant à des dépenses certaines ou suffisamment prévisibles.

Ne seront pas pris en compte, pour la détermination du revenu net de référence, les produits exceptionnels, les produits financiers, les reprises comptables sans incidence sur la rentabilité réelle des biens, ainsi que les charges exceptionnelles étrangères à l'exploitation normale des immeubles sociaux.

Dans l'hypothèse où l'un des biens ou droits immobiliers appartenant à la société ne serait pas loué au cours de tout ou partie de la période de référence, le revenu annuel net de référence afférent audit bien sera déterminé par référence au loyer annuel normal de marché qui aurait pu être raisonnablement obtenu pour un bien comparable, compte tenu de sa nature, de sa consistance, de son état, de sa situation géographique, de sa situation juridique et de ses conditions normales d'occupation.

La valeur globale plancher des biens et droits immobiliers appartenant à la société sera ainsi égale au revenu annuel net de référence divisé par 0,08.

De cette valeur seront déduits l'ensemble du passif social existant à la date de la cession ou du rachat, comprenant notamment les emprunts, dettes fournisseurs, dettes fiscales et sociales, comptes courants d'associés, ainsi que toutes charges, dettes ou engagements certains ou suffisamment prévisibles.

Le montant ainsi obtenu constituera la valeur nette plancher de la société. La valeur unitaire plancher d'une part sociale sera déterminée en divisant cette valeur nette plancher par le nombre total de parts sociales composant le capital social.

En conséquence, le prix des parts cédées ou rachetées ne pourra être inférieur à la valeur unitaire plancher ainsi déterminée, multipliée par le nombre de parts faisant l'objet de la cession ou du rachat.

Les parties demeureront libres de convenir d'un prix supérieur à cette valeur plancher, notamment pour tenir compte de la valeur patrimoniale réelle de la société, de la valeur vénale des biens et droits immobiliers lui appartenant, de leur situation juridique, locative et urbanistique, ainsi que de tout élément susceptible d'influer sur la valeur des parts sociales.

En cas de désaccord sur l'application de la présente méthode, et notamment sur la détermination du revenu annuel net de référence, du passif social ou des retraitements à opérer, la valeur plancher des parts sera déterminée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. L'expert

sera tenu d'appliquer les règles et modalités de détermination de la valeur plancher prévues par les présents statuts.

Le prix sera payable comptant le jour de la régularisation de l'acte constatant la cession ou le rachat, sauf accord contraire des parties.

**ARTICLE 15 - DÉCÈS, DÉCONFITURE, FAILLITE
PERSONNELLE, LIQUIDATION OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE
D'UN ASSOCIÉ**

15.1 - Décès d'un associé et sort de la société

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe et au conjoint venant à la succession de l'associé décédé. Tous autres héritiers ou légataires doivent être agréés dans les conditions prévues ci-dessus.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités, et ceux qui ne deviennent pas associés ont droit à la valeur des parts sociales déterminée au jour du décès selon les modalités prévues à l'article 1870-1 du Code civil.

15.2 - Déconfiture, faillite, liquidation ou redressement judiciaire d'un associé

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaires atteignant l'un des associés et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision prise à la majorité des autres associés.

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.

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

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 a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

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

TITRE IV - OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 17 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Par exception, les associés mineurs ne seront tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur de leurs droits sociaux. L'excédent de passif étant imputé exclusivement sur les parts des associés majeurs, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun d'eux.

TITRE V – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 - GÉRANCE - NOMINATION - RÉVOCATION - DÉMISSION DES GÉRANTS

18.1 – Gérance

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux. Si le gérant ou l'un des gérants est une personne morale, l'acte de nomination doit alors préciser l'identité de ses représentants légaux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

18.2 - Nomination

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par décision collective prise à la majorité des associés.

Les associés désignent en qualité de première gérante de la société pour une durée illimitée Madame Sonia REISS née CABOCEL.

Madame Sonia REISS née CABOCEL déclare accepter le mandat qui lui est confié et satisfaire aux conditions requises.

18.3 - Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective unanime de l'ensemble des associés.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

18.4 - Démission

Un gérant peut démissionner sans juste motif à la condition de notifier sa démission à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants le cas échéant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa démission ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Le démissionnaire s'expose au versement de dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

Si le gérant est unique, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

18.5 – Vacance de la gérance

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, peut demander au président du Tribunal judiciaire 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.

Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal judiciaire de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

ARTICLE 19 – POUVOIRS – OBLIGATIONS

19.1 - 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.

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

Dans le cas où au moins l'un des associés est mineur, le gérant ne peut contracter d'emprunt, hypothéquer ou constituer toute sureté grevant le patrimoine de la société au nom de celle-ci qu'à condition que le créancier renonce expressément à poursuivre le ou les associé(s) mineurs au-delà de leur apport dans la société.

19.2 - Obligations

- Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Le ou les gérants doivent, au moins une fois dans l'année rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition des comptes 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.

- Le gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément gérant de la société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L.612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 20 – RÉMUNÉRATION DES GÉRANTS

La gérance pourra recevoir à titre de rémunération de son travail et en compensation de la responsabilité attachée à la gestion, un traitement fixe ou proportionnel ou à la fois fixe et proportionnel dont le montant et les modalités de paiement seront déterminés par décision des associés.

Cette rémunération figurera aux frais généraux.

ARTICLE 21 - RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société peut se trouver dans l'obligation de faire contrôler ses comptes par un commissaire aux comptes.

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

TITRE VI - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 – PRINCIPES

Les décisions collectives ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le cas échéant, les gérants pour des opérations qui excèdent leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 24 – MODES DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent au choix de la gérance soit d'une assemblée, soit d'une consultation écrite.

Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé par acte authentique ou sous seings privés.

Toutefois, la décision relative à l'approbation des comptes annuels sera toujours prise en assemblée.

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉES

25.1 – Forme et délais de convocation

Les assemblées sont convoquées par la gérance.

Tout associé non gérant, peut demander à la gérance, à tout moment et par lettre recommandée, de convoquer une assemblée sur une question déterminée.

Les convocations indiquant avec précision l'ordre du jour et le lieu de l'assemblée, sont faites par lettre recommandée, remise en mains propres ou par courriel avec accusé de lecture, adressée quinze jours, au moins, avant la date de la réunion à chacun des associés.

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes de la gérance, le rapport d'ensemble, ainsi que le texte des résolutions proposées et tout autre document nécessaire à l'information des associés sont adressés sans frais, à chacun d'eux, 15 jours au moins avant la réunion.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

25.2 – Assistance et représentation aux assemblées

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

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

25.3 – Tenue de l'assemblée

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un d'eux, s'il est associé, sinon, par l'associé majoritaire en capital.

Un secrétaire de séance est désigné et il est tenu une feuille de présence qui est émarginée par les associés présents ou leurs mandataires. Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

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

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour sauf si tous les associés sont présents et acceptants.

Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

ARTICLE 26 - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles, numérotées sans discontinuité et paraphées dans les conditions légales.

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 noms 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.

Selon les dispositions de l'article 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, le registre spécial et les procès-verbaux peuvent être respectivement tenu et établis sous forme électronique.

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

ARTICLE 27 – ASSEMBLÉES

ARTICLE 27.1 – ASSEMBLÉE ORDINAIRE

A - Majorité

L'assemblée, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Dans ces deux cas, les décisions sont prises à la majorité des votes exprimés.

B - Compétence – Attributions

L'assemblée générale ordinaire :

- entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales ;
- discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé ;
- statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- nomme et révoque les gérants, fixe leur rémunération éventuelle ;
- nomme les commissaires aux comptes ;
- et prend toutes les décisions qualifiées d'ordinaires dans les statuts.

ARTICLE 27-2 – ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE

A - Majorité

L'assemblée extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers ou trois quarts au moins des associés, possédant les deux tiers du capital social sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors 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 deux tiers des voix exprimées.

B - Compétence - Attributions

L'assemblée 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.

De plus, elle est compétente pour toutes les décisions qui ne sont pas attribuées par la loi ou les statuts à l'assemblée ordinaire.

L'assemblée extraordinaire peut notamment :

- transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, ou en société par actions simplifiée, transformations qui requièrent l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associés commandités ;

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

ARTICLE 28 - CONSULTATION ÉCRITE

En cas de consultation écrite, y compris par voie électronique, le texte des résolutions proposées, ainsi que tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés aux associés par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents pour émettre leur vote, adressé au siège social, sous pli recommandé. Le tampon de la poste fera foi pour la détermination du délai ci-dessus stipulé. Passé ce délai, le vote ne sera plus admis.

Si tous les associés sont gérants, les décisions collectives pourront être prises sans convocation d'assemblée ni consultation écrite, sous réserve que ces décisions soient prises à l'unanimité. Elles devront être constatées par procès-verbal comme il est dit ci-dessus.

ARTICLE 29 - 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 tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

TITRE VII – RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 30 - COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date ainsi que le compte de résultat et le bilan, et établit un rapport sur la situation de la société et son fonctionnement pendant l'exercice écoulé.

Ces divers documents sont soumis à l'approbation des associés dans le délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice et au moins une fois par an.

ARTICLE 31 - AFFECTATION DES RÉSULTATS

Il est décidé de l'affectation des résultats à l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels.

Les associés peuvent décider la distribution de tout ou partie du résultat de l'exercice, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Ils peuvent aussi décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE VIII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 – DISSOLUTION

A l'expiration de la durée prévue dans les statuts, la société est dissoute, sauf prorogation effectuée conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil.

32.1 - Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés afin de décider si celle-ci 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 la consultation des associés. La prorogation donne lieu à une décision collective des associés prise dans les conditions de majorité requises pour la modification des statuts. Lorsque la consultation n'a pas eu lieu, le président du tribunal, statuant sur requête à la demande de tout associé dans l'année suivant la date d'expiration de la société, peut constater l'intention des associés de proroger la société et autoriser la consultation à titre de régularisation dans un délai de trois mois, le cas échéant en désignant un mandataire de justice chargé de la provoquer. Si la société est prorogée, les actes conformes à la loi et aux statuts antérieurs à la prorogation sont réputés réguliers et avoir été accomplis par la société ainsi prorogée.

32.2 - Dissolution anticipée

Lorsque tous les droits sociaux sont réunis entre les mains d'un seul associé, la société n'est pas dissoute, mais tout intéressé peut demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximum de six mois pour régulariser cette situation, mais il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garantie si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux sociétés dont l'associé unique est une personne physique.

32.3 - Absence de Gérant

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de celle-ci.

32.4 - Décisions des associés

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans les conditions de majorité requises pour la modification des statuts.

D'autre part, la société peut être dissoute dans les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

ARTICLE 33 – LIQUIDATION

33.1 - Effet de la dissolution

La société est en liquidation dès sa dissolution, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

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

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention "Société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

33.2 - Nomination du ou des liquidateurs

La dissolution de la société met fin aux fonctions de la gérance, et c'est aux liquidateurs, et à eux seuls, qu'il appartient d'assurer la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation.

La collectivité des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne associée ou tiers.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux décisions du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci ; dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

33.3 - Rémunération du ou des liquidateurs

Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du Tribunal judiciaire statuant sur requête.

33.4 - Information des associés

Le ou les liquidateurs doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de

nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

33.5 - Droits des associés

Pendant la liquidation de la société, les associés conservent toutes leurs prérogatives quant aux prises de décisions collectives.

33.6 - Clôture de la liquidation

Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour statuer sur le compte définitif de liquidation et le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Ce compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Après approbation des comptes définitifs de la liquidation, les associés décident de la clôture de la liquidation (Décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978 art.10, al. 2).

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au Tribunal judiciaire de statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (Décret n° 78-704 art.10, al. 2).

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du Tribunal Judiciaire (ou du Tribunal de Commerce en cas de déplacement du siège de la société dans le ressort d'un tel tribunal), en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

La radiation au Registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication sur un Support habilité à recevoir des annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 Juillet 1978.

ARTICLE 34 – PARTAGE

34.1 - Partage

Après approbation des comptes définitifs de liquidation, il est procédé aux répartitions entre les ex-associés à proportion de leurs droits dans le capital social.

34.2 - Répartition du boni de liquidation

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des ex-associés dans le capital social. Sauf clause contraire des statuts, le solde ou boni est réparti entre les ex-associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

34.3 - Partage des pertes

Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin, aux liquidateurs pour opérer toutes répartitions.

ARTICLE 35 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 36 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

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

ARTICLE 37 - PUBLICITÉ

La gérance est tenue de remplir dans les délais impartis, les formalités exigées par la loi et de requérir l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés. A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique ou d'un extrait des présentes pour faire le nécessaire.

ARTICLE 38 - ACTES PASSÉS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Engagements antérieurs à la signature des statuts

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résultera pour la société a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux présents statuts.

L'immatriculation de la société emportera de plein droit reprise par elle des actes et engagements mentionnés dans cet état.

Pouvoirs

Les soussignés conviennent que, jusqu'à ce que la société ait acquis la jouissance de la personnalité morale, les actes et engagements entrant dans l'objet social seront accomplis ou souscrits sur la signature conjointe de tous les associés ou avec leur autorisation spéciale.

Si cette condition est remplie elle emportera reprise par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés, desdits actes ou engagements.

Pouvoirs à un gérant

Dès à présent, Madame Sonia REISS née CABOCEL est appelée à exercer la gérance de la société, est autorisé à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation des associés lors de la plus prochaine décision collective, l'approbation étant donnée à la majorité requise pour les décisions collectives ordinaires.

L'approbation emportera, de plein droit, reprise par la société de ces actes et engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

ARTICLE 39 - REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Le représentant légal de la société déposera au greffe du Tribunal Judiciaire (ou du Tribunal de Commerce en cas de déplacement du siège de la société dans le ressort d'un tel tribunal), lors de la demande d'immatriculation de la société ou au plus tard dans les quinze jours à compter de la délivrance du récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise, le document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) dûment renseigné, sous peine des sanctions prévues à l'article L.561-49 du Code monétaire et financier.

Un nouveau document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) devra être déposé dans les trente jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées.

ARTICLE 40 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société.

ARTICLE 41 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 42 – DÉCLARATIONS FISCALES

Les présents statuts sont enregistrés gratuitement en application des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts.

ARTICLE 43 – EXECUTION FORCEEE

En ce qui concerne les obligations contractées par les comparants, ceux-ci se soumettent, respectivement, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local.

En conséquence, les parties entendent que les présentes aient la même force exécutoire qu'un jugement ayant acquis force de chose jugée. Elles consentent, en tant que de besoin, à la délivrance et à leurs frais d'une copie authentique des présentes, dûment revêtues de la formule exécutoire.

ARTICLE 44 – MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Me. Maxime BERNARD

M. Marc Marie CABOCEL A signé A l'office Le 2 juillet 2026	
Mme Hélène Marie Rose HIEGEL A signé A l'office Le 2 juillet 2026	
Mme Sonia Marie CABOCEL A signé A l'office Le 2 juillet 2026	
et le notaire Me BERNARD Maxime Joseph A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE DEUX JUILLET	

POUR EXPEDITION

sur 32

pages

réalisée par reprographie
par le notaire soussigné
et certifiée par lui
comme étant la reproduction
exacte de l'original.

Le Notaire

