



**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ**

**LE 26/01/2025**

**A PARIS VII**

**Maître Fabrice TOURNIER-COURTES, Avocat associé de la Société dénommée LAWFIELDS, société pas action simplifiée inscrite au Barreau de Paris, dont le siège social est à 75007 Paris, 15, boulevard des Invalides, soussigné,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**STATUTS DE SOCIETE COOPERATIVE  
A FORME DE SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

**A LA REQUETE DE :**

1) Madame Florane Gaëlle Alizée Ghislaine **PILLE**, ingénieur, demeurant à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède.  
Née à COURBEVOIE (92400), le 15 janvier 1993.  
Célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
E-mail : florane.pille@gmail.com

2) Monsieur Florian Jean-Jacques Pierre **GOASGUEN**, ingénieur, demeurant à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède.  
Né à COGNAC (16100) le 19 février 1989.  
Célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
E-mail : florian.goasguen@gmail.com

3) Monsieur Gaëtan, Jérôme, Thomas **COUTUROU**, charpentier, demeurant à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède.  
Né à MOLIERES-SUR-CEZE (30410) le 16 septembre 1994.  
Célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
E-mail : coutouro.g@outlook.com

4) Madame Claire, Jacqueline, Nelly **VAN DER ZEEUW**, masseur kinésithérapeute, demeurant à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède.  
Née à NIMEGUE (Pays-Bas) le 23 juin 1995.  
Célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
E-mail : Claire\_v\_d\_zeeuw@hotmail.com

5) Monsieur Jean-Marc **GOASGUEN**, retraité, demeurant à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède.  
Né à ANGOULEME (16000), le 20 novembre 1960.  
Veuf en secondes noces de Madame Véronique RIVET, non remarié et non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
E-mail : jean-marc.goasguen16@orange.fr

6) La société **MONTBEL ARBRE**, société civil immobilière (SCI) à capital social variable, dont le siège social est sis à MONTBEL (09600), lieudit La Bernède, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de FOIX sous le numéro 951 879 261, représentée par son représentant légal, Monsieur Florian GOASGUEN, dument habilité aux fins des présentes.  
E-mail : sci@montbelarbre.org

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

- Monsieur Florian GOASGUEN, associé, est présent à l'acte.
- Madame Florane PILLE, associée, est présente à l'acte.
- Monsieur Gaëtan COUTUROU, associé, est présent à l'acte.
- Madame Claire VAN DER ZEEUW, associée, est présente à l'acte.
- Monsieur Jean-Marc GOASGUEN, associé, est présent à l'acte.
- La société MONTBEL ARBRE, associée, est présente à l'acte.

### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Carte nationale d'identité ou passeport ;
- Extrait K-Bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### **PLAN DE L'ACTE**

#### **PREMIERE PARTIE**

##### **STATUTS**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| <b>Titre I -</b>   | <b>Caractéristiques</b> |
| <b>Titre II -</b>  | <b>Capital social</b>   |
| <b>Titre III -</b> | <b>Parts sociales</b>   |
| <b>Titre IV -</b>  | <b>Administration</b>   |
| <b>Titre V -</b>   | <b>Comptes sociaux</b>  |

## **Titre VI - Dispositions diverses**

### **DEUXIEME PARTIE**

### **DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

## **PREMIERE PARTIE – STATUTS**

### **TITRE I - CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL**

La Société a la forme d'une société par actions régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

La Société est également régie par :

- Les articles L227-1 à L227-20 du Code de commerce, applicables spécifiquement aux sociétés par actions simplifiées.
- Et, dans la mesure où elles sont compatibles avec les dispositions particulières susvisées, les règles concernant les sociétés anonymes - à l'exception de l'article L. 224-2, du second alinéa de l'article L. 225-14, des articles L. 225-17 à L. 225-102-2, L. 225-103 à L. 225-126, L. 225-243, du I de l'article L. 233-8 et du troisième alinéa de l'article L. 236-6 - sont applicables à la société par actions simplifiée.
- Les articles L231-1 et suivants du Code de commerce, applicables aux sociétés à capital variable.
- La Loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération ;

#### **ARTICLE 2 . RAISON D'ETRE - OBJET**

##### **RAISON D'ETRE**

Conformément à l'article 1835 du Code civil, les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

La raison d'être de la Société est la suivante :

*« La raison d'être de la Société est d'œuvrer pour la préservation et la pérennité de l'écosystème de Montbel Arbre, afin que les êtres vivants puissent y grandir et partager dans le respect et la confiance. »*

##### **OBJET SOCIAL**

La Société a pour objet principal l'acquisition ou la prise à bail de biens immobiliers corporels en vue de leur exploitation pour compte propre, au moyen la réalisation de prestations de services d'hébergement et de prestations accessoires de nature para-hôtelière, exercées dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, telles que l'accueil par voie de remise des clés, la fourniture de petits déjeuners et de repas, le nettoyage du logement donné à bail à l'occasion du changement de locataire, et la fourniture non régulière de linge de maison.

La Société a pour objet accessoire la délivrance de prestations de soins corporels, d'animation, d'accompagnement, d'organisation de séminaires et de formations de groupes de personnes.

La Société a également pour objet accessoire l'achat et la revente de tout matériaux de construction en lien avec son objet principal.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres et apports avec droits de reprise des adhérents, soit au moyen de dons, libéralités ou capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles ou commerciales pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement.

### **ARTICLE 3 . DENOMINATION**

La dénomination sociale est : **OASIS MONTBEL ARBRE**

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

### **ARTICLE 4 . SIEGE**

Le siège social est fixé à : **MONTBEL (09600), 1 chemin de la Bernède.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du territoire national en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

### **ARTICLE 5 . DUREE**

La Société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, Le Président ou le Directeur Général doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander, conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code Civil, au Président du Tribunal de Commerce, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

## **TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL**

### **ARTICLE 6 . APPORTS**

#### **Apport en numéraire souscrits et libérés à la constitution**

1) Monsieur Florian GOASGUEN et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

2) Madame Florane PILLE souscrit et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

3) Monsieur Gaëtan COUTUROU souscrit et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

4) Madame Claire VAN DER ZEEUW souscrit et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

5) Monsieur Jean-Marc GOASGUEN souscrit et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

6) La société MONTBEL ARBRE souscrit et libère à la constitution :

- La somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'établissement bancaire CREDIT MUTUEL sis à LIMOUX (11300), suivant l'attestation du dépositaire du 19.12.2024, ci-annexé.

Cette somme provient de fonds personnels.

**Soit un total d'apports en numéraire souscrits et libérés de SIX CENT EUROS (600,00 EUR).**

#### **Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports qui pourraient être décidés par la suite sont les suivantes :

##### **Apports en numéraire.**

Les parts sociales de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à la constitution, au moins pour moitié et, pour le surplus, au plus tard dans les cinq ans suivant la souscription, conformément aux dispositions de l'article L 227-1 du Code de commerce.

Elles devront en tout état de cause être libérées à première demande de Le Président et, au plus tard, quinze jours après réception d'une demande écrite ayant date certaine. Le Président peut exiger la libération immédiate du montant de la

souscription. Le Président peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la Société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la Société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Les parts sociales détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

#### **Apports en nature.**

Les parts sociales 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.

#### **Apports en industrie.**

Les apports en industrie ne peuvent être effectués qu'en représentation d'une qualité d'associé.

L'apport en industrie n'entre pas dans le capital social.

L'apport en industrie qui ne figure pas dans les statuts est considéré comme inexistant.

Seule une modification des statuts, postérieure à sa constitution, pourrait matérialiser un apport en industrie, lequel n'est entrepris pas au terme des présentes.

### **ARTICLE 7 . REPARTITION DU CAPITAL SOCIAL A LA CONSTITUTION**

Le capital social souscrit à la constitution est de : **SIX CENT EUROS (600,00 €).**

Il est divisé en **6 parts sociales ordinaires de CENT EUROS (100,00 €)** chacune entièrement libérées et toutes de même catégorie, chacune attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- 1/ Monsieur Florian GOASGUEN : 1 part sociale ordinaire  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 1 – RESIDENTS**  
 Ci ..... 1 part sociale
- 2/ Madame Florane PILLE : 1 part sociale ordinaire  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 1 – RESIDENTS**  
 Ci ..... 1 part sociale
- 3/ Monsieur Gaëtan COUTUROU : 1 part sociale ordinaire  
 Ci ..... 1 part sociale  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 1 – RESIDENTS**
- 4/ Madame Claire VAN DER ZEEUW : 1 part sociale ordinaire  
 Ci ..... 1 part sociale  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 1 – RESIDENTS**
- 5/ Monsieur Jean-Marc GOASGUEN : 1 part sociale ordinaire  
 Ci ..... 1 part sociale  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 3 – INVESTISSEURS**
- 6/ La société MONTBEL ARBRE : 1 part sociale ordinaire  
 Ci ..... 1 part sociale  
 Au titre de la catégorie d'associés : **Catégorie 3 – INVESTISSEURS**

Il n'est pas composé de parts sociales de préférence.

### **Représentation des parts sociales**

Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable que dans les conditions prévues par la Loi.

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

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifiée par Le Président ou le Directeur général pourra être délivrée à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

### **Catégories d'associés**

Chaque associé de la Société appartient à l'une catégorie déterminée suivantes :

- **Catégorie 1 – RESIDENTS** : il s'agit des personnes physiques soit qui ont contribué à fonder la Société soit qui contribuent activement en cours de vie de la Société à la réalisation de son objet social ; et qui ont vocation à bénéficier d'un titre d'occupation consenti par la Société pour l'utilisation d'un espace d'habitation pris à cette fin à bail par cette dernière ;
- **Catégorie 2 – NON-RESIDENTS** : il s'agit des personnes physiques ou morales avec lesquelles la Société dispose d'un lien organique mais qui n'ont pas vocation à bénéficier d'un titre d'occupation consenti par la Société ;
- **Catégorie 3 – INVESTISSEURS** : il s'agit des personnes physiques ou morales, qui concourent, ont concouru ou ont vocation à concourir, à la réalisation de l'objet social de la Société par un soutien financier ;

La catégorie d'associé à laquelle chaque associé appartient est précisée, pour les associés constitutants, par les présents statuts et pour chaque nouvel associé, sur le bulletin de souscription à une augmentation du capital social de la Société.

Elle est également mentionnée dans le registre nominatif des titres sociaux de la Société.

Toute modification d'appartenance d'un associé à une catégorie d'associé donnée est soumise à la **décision de la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire**.

### **Variabilité du capital**

En application des dispositions des articles L.231-1 à L.231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports en capital des associés.

Le capital est variable dans les limites suivantes :

- **QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR) pour le capital minimum autorisé ;**
- **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) pour le capital maximum autorisé.**

Les modalités d'augmentation ou de réduction du capital sont développées ci-après.

## **ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU CAPITAL**

### **Modalités**

Le capital peut, en vertu d'une **décision de la Présidence**, être augmenté en une ou plusieurs fois, dans la limite précisée à l'article 7 des présents statuts, par :

- La création de parts sociales nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire, en nature, voire en industrie, par remise d'un bulletin de souscription au Président ou au Directeur Général, soit au moyen de versements successifs des associés ou par l'admission de nouveaux associés agréés ;
- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des existantes ou par voie de créations de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement ;

Le Président pourra cependant déléguer au Directeur général le pouvoir de présentation à la souscription en numéraire de tous nouveaux associés, d'agréments ex ante, pour une période donnée, un montant donné, et aux conditions fixées par lui.

A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle ordinaire, le Président rend compte à cette dernière de sa gestion en matière d'augmentation du capital social de la Société.

#### **Droit préférentiel de souscription - suppression**

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés dispose par principe, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Cependant, les associés constituants - et tous ceux qui disposeront pour l'avenir de cette qualité - déclarent collectivement vouloir supprimer ledit droit préférentiel de souscription.

Toute décision des associés portant modification de ladite suppression dudit droit préférentiel de souscription ci-dessus instituée devra être prise à l'unanimité des associés.

#### **ARTICLE 9 . REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital peut être réduit, en vertu d'une **décision de la Présidence** au moyen d'un remboursement aux associés à la suite d'une demande de retrait, d'un rachat-annulation de parts sociales.

A l'occasion de chaque assemblée générale annuelle ordinaire, le Président rend compte à cette dernière de sa gestion en matière de réduction du capital social de la Société pour cause de retrait d'associés.

Le capital peut également être réduit, en vertu d'une **décision de la collectivité des associés statuant en la forme extraordinaire**, pour quelle qu'autre cause que ce soit, notamment au moyen d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts sociales.

Toutefois, il est interdit pour la Société d'amortir le capital et de procéder à une réduction du capital non motivée par des pertes, sauf lorsque cette opération assure la continuité de son activité et ce, conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts sociales concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées.

#### **Limitation de la réduction du capital**

Conformément aux dispositions de l'article 13 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée, toute réduction du capital social de la Société non motivée par des pertes ne peut avoir pour conséquence de réduire le capital social de la Société au-dessous duquel le capital ne peut être réduit, c'est-à-dire, en l'espèce, à moins des **trois quarts** du capital social constaté lors de la clôture du dernier exercice clos précédant celui au cours duquel la réduction de capital est opérée.

### **TITRE III . PARTS SOCIALES**

#### **Forme des parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives et indivisibles à l'égard de la Société. La Société ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elle. Elles sont inscrites en compte, au nom de chaque associé, sur un registre tenu par la Société dans des conditions et modalités fixées par la Loi.

La valeur nominale de chaque part sociale est de **100 € (CENT EUROS)**.

Toute souscription résulte d'un bulletin de souscription, établi par écrit, signé par le souscripteur, conservé sur un support durable pour la Société et un pour le souscripteur. Il est tenu, au siège de la Société, un registre sur lequel les associés sont inscrits par ordre chronologique d'adhésion, avec indication du nombre de parts sociales souscrites et de la date de souscription.

Toute souscription de parts sociales en numéraire est obligatoirement accompagnée du versement du montant de la souscription, dans les conditions prévues à l'article 8 des présents statuts.

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

#### **Cas général**

Le titre social de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, des émissions de parts sociales nouvelles, des cessions et mutations des parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, agréées, constatées et publiées.

Les droits et obligations attachés à chaque part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la présidence.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir la communication des documents sociaux.

Chaque part sociale donne en principe droit, en matière de rémunération des titres sociaux, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, dans les limites prévues par l'article 14 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée et sauf dispositions contraires des présents statuts.

Conformément à l'article 19 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée, **chaque part sociale ne donne pas droit à une part proportionnelle de l'actif social à la quotité du capital qu'elle représente**. En effet, en cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé est dévolu par décision de l'assemblée générale, soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

#### **Indivision**

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis de parts sociales sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

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

**ARTICLE 11 . INALIENABILITE - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION  
FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE – EXCLUSION D'UN ASSOCIE – ANNULATION**

**Inaliénabilité temporaire**

Les parts sociales sont inaliénables, c'est-à-dire ni négociables, ni cessibles, ni transmissibles, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, pendant **une durée de deux ans** à compter de leur souscription, conformément à l'article L 227-13 du Code de Commerce.

Cette interdiction d'aliéner concerne toutes mutations à titre gratuit ou onéreux portant sur les parts sociales elles-mêmes, y compris les cessions par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice.

Ainsi et pendant cette période, les associés s'interdisent de céder leurs parts sociales, ainsi que tout droit de souscription, d'attribution ou autre ayant pour objet ou pour effet de conférer directement ou indirectement un droit quelconque sur tout ou partie du capital et/ou des droits de vote de la Société.

Toutefois, **le Président** est habilité à lever l'interdiction de cession des parts sociales, par une décision motivée et de nature exceptionnelle, notamment dans les cas suivants :

- Exclusion d'un associé ;
- Modification dans le contrôle d'une société associée dont il résulterait la suspension de ses droits de vote et son exclusion ;
- Révocation d'un dirigeant associé.

Les présentes dispositions ne peuvent être modifiées qu'à **l'unanimité des associés**, conformément aux dispositions de l'article L 227-19 du Code de Commerce.

**Valorisation des parts sociales**

**L'associé qui se retire ou qui est exclu**, dans le cas où il peut prétendre au remboursement de ses parts sociales, **n'a droit qu'au remboursement de leur valeur nominale**, conformément à l'article 19 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée.

**Mutation entre vifs**

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte sous seings privés. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés du Tribunal de Commerce compétent, d'un original de l'acte sous seings privés.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Cependant, toute cession à des tiers à la Société est soumise à **l'agrément préalable de la collectivité des associés**, en vertu d'une décision prise à **la majorité requise en matière d'assemblée générale extraordinaire**.

**Procédure d'agrément**

Le projet de cession à un tiers à la Société est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par écrit ayant date certaine, à la Société, avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

En cas d'inaction du Président pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la présidence.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant est informé qu'il dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

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

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat du ou des associés retenue(s) avec indication du nom du ou des associé(s) acquéreur(s) proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offre de prix non concordante, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, si le cédant n'accepte pas le prix offert par le ou les associé(s) acquéreur(s), celui-ci est déterminé **à la valeur nominale**, conformément l'article 19 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée.

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

Si aucune offre de rachat par le ou les associé(s) acquéreur(s) portant sur toutes les parts sociales dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

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

#### **Retrait d'associé**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, dans les conditions prévues par la Loi et les présents statuts, notamment en matière de limitation la réduction du capital social de la Société.

La demande de retrait est notifiée à la Société par écrit ayant date certaine.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet au jour de **la décision du Président** qui la constate. Le retenant perd tous ses droits et obligations d'associé à cette date.

La valeur des droits est fixée à **la valeur nominale**.

Il y a alors annulation des parts sociales de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant **deux 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.

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

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

Il en serait de même si le retenant était sous le coup d'un mandat de protection future.

#### **Exclusion d'associé**

L'exclusion d'un associé peut être prononcée par **l'assemblée générale statuant en la forme extraordinaire**, après avis motivé du Président.

L'assemblée générale extraordinaire peut exclure un associé qui a causé un préjudice matériel ou moral à la Société.

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- Dissolution anticipée, qu'elle soit judiciaire ou conventionnelle, de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire d'un associé personne morale, à l'exception de toute procédure de sauvegarde ;
- Violation des stipulations des présents statuts ;
- Violation des stipulations de la Charte et/ou du Règlement Intérieur de la Société, adoptés par l'assemblée générale extraordinaires de la Société ;
- Révocation d'un associé de ses fonctions de direction ;
- Condamnation pénale définitive prononcée à l'encontre d'un associé.

Le fait qui entraîne l'exclusion est constaté par le Président qui est habilité à demander toutes justifications à l'intéressé. Une convocation spéciale de l'assemblée générale doit lui être adressée au moins quinze jour avant la date de la réunion de la collectivité des associés pour qu'il puisse présenter ses observations éventuelles. L'intéressé participe au vote.

La perte de la qualité d'associé intervient à la date de l'assemblée générale qui a prononcé l'exclusion, à la majorité requise en matière de décisions extraordinaires.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé.

Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du Président.

#### **Annulation de parts sociales**

Les parts sociales des associés retrayants ou exclus sont annulées.

Les sommes qu'elles représentent sont assimilées à des créances ordinaires et remboursées dans les conditions fixées par les présents statuts.

#### **Remboursement des parts sociales**

Les remboursements ont lieu dans l'ordre chronologique où ont été enregistrées les pertes de la qualité d'associé. Ils ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital à un montant inférieur au minimum prévu par les présents statuts.

Dans l'hypothèse où le capital serait déjà réduit à ce montant, les retraits et exclusions prendraient successivement effet par ordre d'ancienneté et uniquement dans la mesure où des souscriptions nouvelles, ou une augmentation de capital, permettraient de maintenir le capital minimum.

Afin de pouvoir déterminer, le cas échéant, cet ordre d'ancienneté, le Président tiendra un registre chronologique des notifications de retrait et des exclusions.

Sous les réserves visées ci-dessus, les associés ne peuvent exiger le remboursement de leurs parts sociales qu'après expiration du délai d'inaliénabilité prévu par les présents statuts.

#### **ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit, héritier ou légataire d'un associé décédé peut revendiquer le droit de devenir lui-même associé, sans obtenir l'agrément préalable de la collectivité des associés.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et opter pour la revendication de qualité d'associé, par écrit ayant date certaine, dans un délai de **trois mois** à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

A défaut d'exercice de l'option pour devenir associé dans le délai susvisé, la collectivité des associés pourra refuser de lui conférer la qualité d'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la **valeur nominale** des parts sociales du *decujus*. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts sociales, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai de **neuf mois** suivant la date de constatation de la nécessité d'opérer paiement des titres sociaux.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

#### **TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

##### **Présidence et Direction Générale**

Le Président et le Directeur Général représentent la Société à l'égard des tiers, conformément à l'article L 227-6 du Code du commerce.

Ils sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Président ou du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

##### **Rémunération**

La rémunération du Président et du Directeur général sont fixées dans un procès-verbal de décision de l'assemblée générale ordinaire de la Société - sauf pour la rémunération du Directeur général qui résulte d'un contrat de travail - par décision collective prise dans les conditions de majorité ordinaire.

##### **Convention réglementées**

Toute convention intervenant, directement ou par personne interposée, entre la Société et son Président, son Directeur Général, l'un de ses associés disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société associée, la Société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être portée à la connaissance du Président ou du Directeur général dans le mois de sa conclusion.

Lorsqu'il n'est pas nommé de Commissaire aux comptes, le Président établit un rapport sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code du commerce, qu'il présente annuellement à la collectivité des associés, lors de la décision statuant sur les comptes de cet exercice.

Les interdictions prévues à l'article L 225-43 du Code de commerce s'appliquent au Président et au Directeur Général de la Société.

##### **Commissaires aux comptes**

L'assemblée générale ordinaire peut désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes.

Sont tenues de désigner au moins un commissaire aux comptes les sociétés qui dépassent, à la clôture d'un exercice social, les seuils fixés par décret pour deux des trois critères suivants : le total de leur bilan, le montant de leur chiffre d'affaires hors taxes ou le nombre moyen de leurs salariés au cours de l'exercice.

Même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un commissaire aux comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital. Sont également tenues de désigner un commissaire aux comptes, pour un mandat de trois exercices, les sociétés dont un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital en font la demande motivée auprès de la société.

## **CHAPITRE I : PRESIDENCE**

### **ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES**

La Société est administrée un Président pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Le mandat est d'une **durée illimitée**.

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

Tout Président est révocable par décision collective prise à **la majorité requise en matière de décision extraordinaire**.

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

Le Président est également révocable par les Tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le Président peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à la Société, par écrit ayant date certaine, six mois au moins avant la clôture de l'exercice social en cours. Sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours, sauf le cas d'une nomination par l'assemblée générale intervenue dans l'intervalle qu'il aura convoquée à cette fin.

La cessation du mandat social du Président intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites protégées ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé pour mettre un terme à cette vacance.

Si la société est dépourvue de Président, tout associé peut réunir les associés en vue d'en nommer un. A défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

### **ARTICLE 14 . POUVOIRS DE LE PRESIDENT**

#### **Pouvoirs**

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

Il peut transférer le siège social de la Société en tout endroit de la ville ou du département.

Le premier Président est désigné en fin des présentes.

Dans les rapports entre associés, le Président, ne peut accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Consentir une cession de fonds de commerce ou une cession partielle d'actifs.

## **CHAPITRE II : DIRECTION GENERALE**

La collectivité des associés peut, pour assister le Président, désigner un ou plusieurs Directeurs Généraux, personne physique ou personne morale, associée ou non de la Société.

Dans l'hypothèse d'une pluralité de Directeurs Généraux, chacun agit alors indistinctement pour le compte de la direction générale.

Lorsque le Directeur Général est une personne morale, celle-ci est obligatoirement représentée par son représentant légal.

Le Directeur Général personne physique peut bénéficier d'un Contrat de travail au sein de la Société, en raison de son lien de subordination au Président de la Société.

La durée des fonctions du Directeur Général est fixée dans la décision de nomination, sans que cette durée puisse excéder celle des fonctions du Président.

Toutefois, en cas de cessation des fonctions du Président, le Directeur Général reste en fonctions, sauf décision contraire des associés, jusqu'à la nomination du nouveau Président.

Le Directeur Général peut être révoqué à tout moment et sans qu'un juste motif soit nécessaire, **par décision du Président ou, le cas échéant de la collectivité des associés statuant à la majorité requise en matière de décision ordinaire.**

La révocation des fonctions de Directeur Général n'ouvre droit à aucune indemnité.

En outre, le Directeur Général est révoqué de plein droit dans les cas suivants :

- Dissolution, mise en redressement, liquidation judiciaire ou interdiction de gestion du Directeur Général personne morale ;
- Exclusion du Directeur Général associé ;
- Interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler une entreprise ou une personne morale, incapacité ou faillite personnelle du Directeur Général personne physique.

Dans les rapports entre associés, le Directeur Général ne peut accomplir aucun des actes dont le Président ne disposerait pas lui-même du pouvoir de les accomplir et en tout état de cause aucun acte non envisagé expressément dans la décision de nomination qui lui donne mandat.

## **CHAPITRE III : DECISIONS COLLECTIVES**

### **Information des associés**

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

Le Président ou le Directeur général doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation du Président et/ou, le cas échéant, du Directeur Général.

### **Pacte d'associés**

Il pourra être conclu, en dehors de toute stipulation statutaire, des conventions appelées « pacte d'associés », destinées à régir les relations entre certains ou tous membres de la présente Société. Ces conventions extra-statutaires ne seront par principe pas opposables aux tiers – sauf à avoir fait l'objet d'une publication – et

pourront notamment prévoir, sans que cela ait un caractère limitatif, les modalités de traitement des apports en capital ou des apports en compte courant des associés.

#### **REGLEMENT INTERIEUR**

Un Règlement Intérieur, adopté par la collectivité des associés, vise à régir les modalités de jouissance de tout ou partie des biens immobiliers exploités par la Société.

Les associés s'obligent à respecter l'ensemble des dispositions de ce Règlement Intérieur, qui devra être approuvé par la collectivité des associés, à la **majorité requise en matière de décisions relevant de l'assemblée générale extraordinaire**.

#### **ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES**

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

Lesdites décisions collectives seront le cas échéant prises en considération des stipulations de tout pacte d'associés qui serait conclu par la communauté des associés, le tout, dans le respect de la Loi.

#### **ARTICLE 16 . CONVOCATION**

Les assemblées générales sont convoquées par la présidence.

Un associé non Président ou Directeur général peut à tout moment demander à la présidence, par écrit ayant date certaine, de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins **le quart des parts sociales**, répartis par catégories d'associés distinctes dans au moins deux collèges de vote différents, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

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

Elles sont faites par écrit ayant date certaine adressé 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 présidence.

#### **ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION**

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

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

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

#### **ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES**

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix, nécessairement associé appartenant au même collège, à raison de **deux** pouvoirs par associé maximum.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'**une voix**, quel que soit le nombre de parts sociales qu'il possède, selon le principe « **un être humain, une voix.** »

Toutefois, **chaque voix exprimée par chaque porteur de part(s) sociale(s) ordinaire(s) s'exprime exclusivement au sein de son collège d'appartenance.**

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

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

## **ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES – VOTES PAR COLLEGES**

### **TENUE DE L'ASSEMBLEE**

L'assemblée est présidée par le Président ou, en cas d'absence, par le Directeur général.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président de séance.

En cas de convocation par un ou plusieurs associés, l'assemblée est présidée par l'un d'entre eux.

Il n'est pas désigné de scrutateurs, à moins que la Société ne vienne à comprendre **plus de dix associés**, auquel cas le président de séance désigne le scrutateur au sein des membres de l'assemblée.

Le bureau ainsi constitué désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

### **VOTE DES PAR COLLEGES**

Il est constitué **trois collèges de vote** au sein de la Société, lesquels regroupent les **trois catégories d'associés** telles que visées à l'article 7 des présents statuts.

Une assemblée ne peut valablement se tenir que si **au moins deux** collèges de votes sont présents ou représentés.

Chaque collège de vote rassemble une ou plusieurs catégories d'associés définies à l'article 7 des présents statuts.

Le poids de chaque collège de vote dans les décisions collectives de la Société est exprimé dans le tableau ci-dessous en pourcentages.

Au sein de chaque collège de vote, le poids de chaque catégorie d'associé est exprimé de la même manière.

| <b>COLLEGE DE VOTE</b>              | <b>CATEGORIE D'ASSOCIES</b>          | <b>POIDS</b> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| <b>Collège A<br/>RESIDENTS</b>      | <b>Catégorie 1<br/>RESIDENTS</b>     | 70%          |
| <b>Collège B<br/>NON- RESIDENTS</b> | <b>Catégorie 2<br/>NON-RESIDENTS</b> | 20%          |
| <b>Collège C<br/>INVESTISSEURS</b>  | <b>Catégorie 3<br/>INVESTISSEURS</b> | 10%          |
|                                     |                                      | <b>100%</b>  |

Chaque catégorie d'associés exprime un vote collectif, quel que soit le nombre d'associés qu'elle comporte.

#### **ARTICLE 20 . PROCES-VERBAUX**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la Société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président de séance, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts sociales 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 le Président et par le président de l'assemblée.

#### **ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

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

Ce sont notamment celles concernant :

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

L'assemblée générale est régulièrement constituée si **le quart des associés, représentant au moins deux collèges de votes, est présent ou représenté.**

Les décisions sont prises à la **majorité simple (i.e. > 50%) du poids total des votes exprimés par les associés présents ou représentés au sein de leur catégorie et collège d'appartenance.**

#### **ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts – à l'exception de ses dispositions transitoires – ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si **la moitié des associés représentant au moins deux collèges de votes est présente ou représentée.**

Les décisions sont prises à la **majorité qualifiée des trois quarts (i.e. 75%) du poids total des votes exprimés par les associés présents ou représentés au sein de leur catégorie et collège d'appartenance.**

#### **ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

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

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

**ARTICLE 23 BIS. CONSULTATION ECRITE**

En cas de consultation écrite, Le Président doit adresser à chacun des associés par écrit ayant date certaine, un bulletin de vote, portant les mentions suivantes :

- La date d'envoi aux associés ;
- La date à laquelle la Société devra avoir reçu les bulletins de vote ; à défaut d'indication de cette date, le délai maximal de réception des bulletins sera de dix jours à compter de la date d'expédition du bulletin de vote ;
- La liste des documents joints et nécessaires à la prise de décision ;
- Les documents ainsi listés ;
- Le texte des résolutions proposées avec, sous chaque résolution, l'indication des options de délibérations (adoption ou rejet) ;
- L'adresse à laquelle doivent être retournés les bulletins.

Chaque associé devra compléter le bulletin de vote en cochant, pour chaque résolution, une case unique correspondant au sens de son vote. Si aucune ou plus d'une case ont été cochées pour une même résolution, le vote sera réputé être un vote de rejet.

Chaque associé doit retourner un exemplaire de ce bulletin de vote dûment complété, daté et signé, à l'adresse indiquée, et, à défaut, au siège social.

Le défaut de réponse d'un associé dans le délai indiqué vaut abstention totale de l'associé concerné.

Dans les cinq jours ouvrés suivant la réception du dernier bulletin de vote et au plus tard le cinquième jour ouvré suivant la date limite fixée pour la réception des bulletins, la gérance établit, date et signe le procès-verbal des délibérations.

Les bulletins de vote, les preuves d'envoi de ces bulletins et le procès-verbal des délibérations sont conservés au siège social.

**TITRE V - COMPTES SOCIAUX****ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL**

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

**ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT****Lucrativité limitée – Réserves obligatoires impartageables**

La Société répond à un objectif général de lucrativité limitée, en ce qu'elle institue les principes de gestion suivants :

- Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
- Ne pas distribuer les réserves obligatoires, impartageables ;
- Respecter les règles d'incorporation des réserves légales au capital prévues par la Loi.

De sorte qu'il soit fait sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, un prélèvement de la totalité, affecté aux réserves obligatoires, légales et statutaires, ou au report bénéficiaire, consacré à l'objectif de maintien et de développement de la Société.

**Affectation du résultat**

Le Président ou le Directeur général établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant

l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice de la période de référence n'est, en regard de ce qui précède, pas distribuable.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS**

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

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

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement, de blocage et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, (i) soit par **décision collective des associés prise à l'unanimité**, afin de valoir décision unanime, (ii) soit par **convention de compte courant d'associé intervenue entre le Président ou le Directeur général et chaque associé**.

Les comptes courants ne peuvent être rémunérés qu'à la condition que les associés considérés aient entièrement libéré les actions souscrites, en nominal et prime d'émission.

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

### **ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé personne morale est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit au remboursement de ses titres sociaux, à la valeur nominale.

### **ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

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

Toutefois, à défaut d'obtention de l'unanimité des associés quant à la prorogation de la Société, tous les associés qui se seraient prononcés contre la prorogation s'obligeraient à se retirer de la Société, laquelle procéderait alors au rachat des titres en vue de leur annulation.

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la **dissolution anticipée** de la Société, **à la majorité renforcée des neuf dixièmes**.

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

- Le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;

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

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un Président ou d'un Directeur Général, associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie significative et durable du fonctionnement de la Société constitue un juste motif de dissolution anticipée.

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société survit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

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

#### **ARTICLE 29 . LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, y compris le comptes courant d'associés, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Conformément à l'article 19 de la Loi n°47-1775 du 10 septembre 1947 modifiée, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital effectivement versé est dévolu par décision de l'assemblée générale, soit à d'autres coopératives ou unions de coopératives, soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, disposant d'un objet social similaire.

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

#### **ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS**

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

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

#### **ARTICLE 31 . CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la Société, ses associés, son Président ou Directeur général, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires ou, s'il en existe, un pacte d'associés ou règlement intérieur de la Société, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES<br/>ET TRANSITOIRES</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------------|

**IMMATRICULATION**

L'immatriculation de la Société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de **FOIX (09000)** par l'avocat rédacteur d'acte soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

**NOMINATION DU PREMIER PRESIDENT**

Le premier Président de la Société est :

- **Monsieur Florian GOASGUEN**, associé ;

Les fonctions de premier Président sont d'une **durée illimitée**.

Il déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

**NOMINATION DU PREMIER DIRECTEUR GENERAL**

Le premier Directeur Général de la Société est :

- **Madame Florane PILLE**, associée ;

Les fonctions de premier Directeur Général sont d'une **durée illimitée**.

**Les pouvoirs du Directeur Général de la Société seront précisés dans une délégation de pouvoir consentie par la Président de la Société.**

Elle déclare accepte cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

**ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION -  
ÉTAT****Actes accomplis avant la signature des statuts**

L'avocat rédacteur d'acte soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

**Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au Président ou Directeur général de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

**Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. À défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

### **MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au premier Président et au Directeur Général pour accomplir les actes suivants :

- Ouvrir tout compte bancaire ou postal ;
- Négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société ;
- Souscrire toutes assurances, et faire en général le nécessaire pour la mise en fonctionnement de la société ;
- Faire toutes déclarations administratives, signer les actes d'acquisition de locaux ;
- Aux charges et conditions que le mandataire jugera convenable, et d'une manière générale faire le nécessaire à cet effet.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'à l'avocat rédacteur d'acte soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

### **PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos **le 31 décembre 2025**.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

### **REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

### **FISCALITE DES APPORTS EN NATURE**

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si un immeuble apporté en nature a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur en nature est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la Société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile au lieu du siège social de la Société.

### **HONORAIRES ET FRAIS**

Les honoraires de rédaction des présents statuts, d'un montant fixé forfaitairement de **1 200 euros H.T. (soit 1 440 € TTC)**, hors frais de publicité et d'immatriculation, sont à la charge de la Société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la Société, les frais de publicité et d'immatriculation seront avancés à la Société par l'avocat rédacteur d'acte.

La Société reconnaît devoir rembourser lesdits frais, en même temps que le paiement des honoraires de l'avocat rédacteur d'acte.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

Le cabinet d'avocats rédacteur d'acte dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 5 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

L'avocat rédacteur d'acte soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée de l'avocat rédacteur d'acte, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature de l'avocat rédacteur d'acte en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

\*

### **SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Par leur signature, les Parties manifestent expressément leur consentement libre et non-équivoque au présent acte.

Conformément aux articles 1363 et suivants du code civil et du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, les Parties sont expressément convenues de signer le présent acte sous forme électronique au moyen d'un procédé de signature électronique avancée mis en œuvre par un prestataire tiers, DocuSign France.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement :

- Constitue l'original du document ;
- Est établi dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ;
- Est parfaitement valable entre elles ; les Parties s'engageant à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du présent acte sur le fondement de leur nature électronique ;

- Constitue une preuve littérale au sens des articles 1363 et suivants du code civil, a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier, conformément à l'article 1366 du code civil et pourra valablement leur être opposé.

En conséquence, le présent acte signé électroniquement vaut preuve du contenu du présent acte, de l'identité des signataires et de leur consentement aux droits et obligations qui en découlent.

L'avocat rédacteur d'acte certifie que le présent acte signé électroniquement constitue l'original de l'acte.

|                                                                                   |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>M. Florian GOASGUEN</b><br>A signé                                             | DocuSigned by:<br><br>260CFC27DC2841E...     |
| <b>Mme Florane PILLE</b><br>A signé                                               | DocuSigned by:<br><br>F94E2B9BD222473...     |
| <b>M. Gaëtan COUTUROU</b><br>A signé                                              | Signé par :<br><br>BE360774B0CC4A9...        |
| <b>Mme Claire VAN DER ZEEUW</b><br>A signé                                        | Ondertekend door:<br><br>A0509F08DC5F44C... |
| <b>M. Jean-Marc GOASGUEN</b><br>A signé                                           | Signé par :<br><br>B3B6E3B8F60F42E...     |
| <b>La société MONTBEL ARBRE</b><br>Représentée par M. Florian GOASGUEN<br>A signé | Signé par :<br><br>CBAEFD827A6E479...     |
| <b>Et l'avocat Me TOURNIER-COURTES</b><br>A signé                                 | DocuSigned by:<br><br>7A655D44C51A451...   |