

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 06656
Numéro SIREN : 877 614 040
Nom ou dénomination : SCI Charbonnières

Ce dépôt a été enregistré le 27/09/2019 sous le numéro de dépôt 112303

DEPOT D'ACTE

DATE DEPOT : 27-09-2019

N° DE DEPOT : 2019R112303

N° GESTION : 2019D06656

N° SIREN : 877614040

DENOMINATION : SCI Charbonnières

ADRESSE : 16 boulevard Saint-Denis 75010 Paris

DATE D'ACTE : 26-09-2019

TYPE D'ACTE : Statuts constitutifs

NATURE D'ACTE :

SCI CHARBONNIERES

Société Civile Immobilière au capital variable de 1 à 100 000 euros

Siège social : 16, boulevard Saint-Denis, 75010 Paris

STATUTS

Attestation sur l'honneur de conformité
à l'original 26/09/2019


Statuts constitutifs signés le 26 septembre 2019

Les soussignés :

Monsieur Marc Ramanantsoa, demeurant au 16, boulevard Saint-Denis, 75010 Paris, de nationalité Française, né à Paris le 21 janvier 1981, marié.

Madame Tiphaine Ramanantsoa, née Boquillon Liger-Belair, demeurant au 16, boulevard Saint-Denis, 75010 Paris, de nationalité Française, née à Paris le 05 juin 1993, mariée.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière à capital variable devant exister entre eux.



Article 1 - Dénomination et siège social

La Société prend la dénomination suivante : **SCI CHARBONNIERES**

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : **16, boulevard Saint-Denis, 75010 Paris**

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision de la Gérance.

Article 2 - Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire à la Société :

Par **Monsieur Marc Ramanantsoa**

La somme de 500 euros (CINQ CENT EUROS)

Lequel déclare que cet apport est fait de deniers qui lui sont propres.

Par **Madame Tiphaine Ramanantsoa, née Bocquillon Liger-Belair**

La somme de 500 euros (CINQ CENT EUROS)

Laquelle déclare que cet apport est fait de deniers qui lui sont propres.

Soit au total la somme de 1 000 euros (MILLE EUROS)

Les versements des fonds correspondants ont été régulièrement déposés le 23 septembre 2019 sur un compte ouvert au nom de la société en formation, auprès de la banque BNP Paribas, sise 37 avenue des Champs-Élysées, 75008 Paris, dépositaire des fonds.



Article 3 - Forme - Capital social - Parts sociales

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société civile immobilière à capital variable de 1 € (UN EURO) à 100 000 € (CENT MILLE EUROS) régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

Le capital social initial souscrit est fixé à la somme de **1 000 euros (MILLE EUROS)**, **divisé en 1 000 parts (MILLE PARTS) de 1 euro (UN EURO) chacune, numérotées de 1 à 1 000 inclus**, qui sont attribuées en représentation de la valeur de leurs apports, à savoir :

- à Monsieur Marc Ramanantsoa, 500 parts numérotées de 1 à 500 inclus soit 500 parts,
- à Madame Tiphaine Ramanantsoa, née Bocquillon Liger-Belair, 500 parts numérotées de 501 à 1 000 inclus soit 500 parts,

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Il ne sera créé aucun titre représentatif et les droits de chaque associé résulteront seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts, augmenter ou réduire le capital social et des cessions et mutations qui pourraient ultérieurement être consenties. Une copie de ces actes, certifiée par le Gérant, sera délivrée à chacun des associés, sur sa demande et à ses frais.



Article 4 - Objet social

La Société a pour objet :

- L'acquisition de tous biens mobiliers ou immobiliers, de bâtiments ou terrains ; la construction sur ces terrains, la mise à disposition gratuite du bien au profit d'un ou plusieurs associés, de leur famille ou de toute autre personne désignée par la communauté des associés,
- La gestion, l'administration, la réhabilitation, la modernisation, la location, la prise en location de bâtiments par crédit-bail, la sous-location et la disposition de biens dont elle pourrait devenir propriétaire par la suite, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- La construction, l'extension, le changement de nature de bâtiments sur les terrains lui appartenant,
- Tous placements de capitaux sous toutes ses formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions et obligations, parts sociales,
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets,
- L'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société,
- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ; la société peut, notamment, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux,
- Les décisions susmentionnées d'acquiescer, d'aliéner, d'emprunter et de se porter caution hypothécaire ne peuvent être valablement prises que par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

Article 5 - Durée prorogation - Dissolution

1- La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) ans** à dater de son immatriculation au registre du commerce, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

2- Par décision collective extraordinaire des associés, la Société pourra être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf années. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la Gérance doit provoquer une décision extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut tout associé peut demander au président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

3- La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou avant cette date, par décision collective unanime des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi et notamment celles ci-après évoquées aux présents statuts.

4- La Société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du Gérant.

Dans le cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire, l'associé se retire d'office de la Société et il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé, à moins que les autres associés unanimes ne décident la dissolution anticipée.

Le prix de rachat des parts par un ou des associés, par un ou des tiers ou par la société est déterminé d'un commun accord entre les parties. A défaut, le prix sera déterminé à la suite d'une procédure d'expertise. La nomination d'un expert devra intervenir soit d'un commun accord entre les parties concernées, soit, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris, statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil. L'expert notifie son rapport à la Société et à chaque associé. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert, s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les quinze jours de la notification du rapport.

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

Article 6 - Modification du capital social, création de parts sociales

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti, selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié. En cas d'augmentation de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et déductible. La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés, le tout à défaut d'autre décision des associés.

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu de décisions extraordinaires prises par les associés, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature, ou en numéraire, ou d'apport en industrie selon l'article 1845-1 du Code civil.

Article 7 - Parts sociales - Droits et obligations des associés

1- Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes.

2- A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

3- Chaque part donne également le droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter. Les droits et obligations attachées à chaque part la suivent en quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part entraîne de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la Gérance, régulièrement prises.

Article 8 - Cession Libre

Les parts sociales peuvent être transmises librement entre époux associés et aux descendants en ligne directe, que la transmission soit réalisée à titre gratuit, à titre onéreux, en cas de succession ou de liquidation du régime matrimonial entre époux associés.

Toute autre cession ou transmission entre vifs (notamment à un époux/épouses non associé(e) ou à des ascendants ou descendants hors ligne directe) est soumise au Droit de Première offre, Droit de Préemption et Droit d'Agrément.

La cession libre de parts est notifiée à la Gérance par le cédant, pour diffusion et régularisation.

Article 9 - Droit de Première Offre

En dehors des Cessions Libres (Art. 8 des présents statuts), tout projet de cession des parts de la société est soumis au respect du Droit de Première Offre conféré à tous les associés et ce, dans les conditions ci-après étant précisé que la purge de ce Droit de Première Offre sera un préalable à toute démarche de cession des parts à un tiers non associé.

L'associé cédant notifie au Gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant notamment :

- le nombre de parts concernées ;
- le prix et les conditions de la cession envisagés.

La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les Droits de Première Offre n'ont pas été exercés en totalité sur les parts concernées, le cédant pourra interroger des tiers sur la partie des parts n'ayant pas fait l'objet d'une offre par un des associés, sous réserve de respecter la procédure de préemption et d'agrément prévues dans ces statuts.

Chaque associé bénéficie d'un Droit de Première Offre sur les parts faisant l'objet du projet de cession, si bien qu'un associé souhaitant céder ses parts à un ou plusieurs autres associés doit les proposer à l'ensemble des associés et non uniquement à celui ou ceux de son choix (hormis les cas des Cessions Libres). Ce Droit de Première Offre est exercé par notification au Gérant dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts que chaque associé souhaite acquérir.

A l'expiration du délai de deux mois prévu ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé ci-dessus, le Gérant doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats du Droit de Première Offre.

Si les Droits de Première Offre exercés sont supérieurs au nombre de parts dont la cession est envisagée, les parts concernées sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Si le Droit de Première Offre n'a pas été exercé par un associé bénéficiaire du droit, les autres peuvent l'exercer et ainsi acquérir les parts qui lui sont offertes au prorata des parts détenues par ceux ayant exercé ledit droit.

Le Droit de Première Offre pourra s'exercer sur la totalité ou une partie des parts dont la cession est envisagée.

Si les Droits de Première Offre ne portent pas sur la totalité des parts dont la cession est proposée, la société peut, en vertu d'un Droit de Première Offre Subsidaire, acquérir tout ou partie des parts concernées non préemptées. Lorsque les parts sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de douze (12) mois ou de les annuler.

Si les Droits de Première Offre et Droit de Première Offre Subsidaire sont inférieurs au nombre de parts dont la cession est envisagée, l'associé cédant est libre de soumettre la cession des parts refusées au profit de tiers selon la procédure de préemption et d'agrément prévues ci-après.

En cas d'exercice du Droit de Première Offre, la cession des parts devra être réalisée au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de réception de la notification du Gérant à l'associé cédant des résultats du Droit de Première Offre, moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant. Si plusieurs associés envisagent de céder concomitamment leurs parts, ils doivent procéder à des notifications distinctes et non conjointes.

La procédure de Droit de Première Offre et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés.

Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 10 - Droit de Prémption

En dehors des Cessions Libres (Article 8 des présents statuts), toute cession des parts de la société à un tiers non associé est soumise au respect du Droit de Prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

Le Droit de Prémption sera mis en œuvre après la purge du Droit de Première Offre et par priorité à la procédure d'agrément visée à l'article 11 ci-dessous.

L'associé cédant notifie au Gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession et d'agrément du cessionnaire mentionnant :

- le nombre de parts concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et de ses principaux associés ou actionnaires ;
- le prix et les conditions de la cession projetée ;
- une copie de l'offre ferme et faite de bonne foi du cessionnaire envisagé dûment signée ;
- un avis de l'associé cédant ayant reçu l'offre du cessionnaire stipulant que ce dernier s'engage à vendre ses parts, si ses co-associés ou la Société ne les achètent pas.

La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de prémption n'ont pas été exercés en totalité sur les parts concernées, le Cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue dans ces statuts.

Chaque associé bénéficie d'un droit de prémption sur les parts faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de prémption est exercé par notification au Gérant dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts que chaque associé souhaite acquérir.

A l'expiration du délai de deux mois prévu ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé ci-dessus, le Gérant doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la prémption.

Si les Droits de Prémption exercés sont supérieurs au nombre de parts dont la cession est envisagée, les parts concernées sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Si le Droit de Prémption n'a pas été exercé par un associé bénéficiaire du droit, les autres peuvent l'exercer et ainsi acquérir les parts qui lui sont offertes au prorata des parts détenues par ceux ayant exercé ledit droit.

Le Droit de Prémption pourra s'exercer sur la totalité ou une partie des parts dont la cession est envisagée.

Si les Droits de Prémption ne portent pas sur la totalité des parts dont la cession est proposée, la société peut, en vertu d'un Droit de Prémption Subsidaire, acquérir tout ou partie des parts concernées non préemptées. Lorsque les parts sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de douze (12) mois ou de les annuler.

Si les Droits de Prémption et Droit de Prémption Subsidaire sont inférieurs au nombre de parts dont la cession est envisagée, l'associé cédant devra, concernant les parts refusées, se soumettre à la procédure d'agrément prévues ci-après.

En cas d'exercice du Droit de Prémption, la cession des parts devra être réalisée au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de réception de la notification du Gérant à l'associé cédant des résultats de la préemption, moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant.

Si plusieurs associés envisagent de céder concomitamment leurs parts à un même tiers, ils doivent procéder à des notifications distinctes et non conjointes. Il conviendra d'adresser autant de notification qu'il existe de cessionnaires différents.

La procédure du Droit de Prémption et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés.

Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 11 - Clause d'Agrément

En dehors des Cessions Libres (Article 8 des présents statuts), les parts ne peuvent être transférées qu'avec l'agrément préalable de la collectivité des associés dont le niveau de participation est supérieur ou égale à 10%.

L'agrément sera voté dans les conditions de majorité relatives aux décisions extraordinaires, uniquement par les associés visés à l'alinéa précédent. L'associé cédant prend part au vote si sa participation est supérieure ou égale à 10%.

En dehors des Cessions Libres, la présente Clause d'Agrément s'applique à toute cession de valeurs mobilières émises par la société, donnant vocation ou pouvant donner vocation à recevoir à tout moment ou à terme des parts de la société. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées.

Suite à la notification de cession détaillée à l'article précédent sur le Droit de Préemption et à défaut d'exercice du Droit de Préemption, ou en cas de préemption partielle, le Gérant, dans un délai de (120) jours suivant ladite notification, et après la purge du délai de réponse sur le Droit de Préemption, doit provoquer une décision extraordinaire amenée à se prononcer sur l'agrément.

Toute décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la Gérance au cédant et à chacun des autres associés au plus tard (30) trente jours après la décision extraordinaire statuant sur l'agrément.

Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus, l'agrément sera réputé acquis.

Les décisions d'agrément ou de refus d'agrément ne sont pas motivées.

En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions notifiées dans sa demande d'agrément. Le transfert des parts doit être réalisé au plus tard dans les trois (3) mois de la décision d'agrément : à défaut de réalisation du transfert dans ce délai, l'agrément serait frappé de caducité.

En cas de refus d'agrément, la société est tenue dans un délai de six (6) mois à compter de la notification du refus d'agrément, d'acquérir ou de faire acquérir les parts de l'associé cédant par un ou plusieurs associés ou un ou plusieurs tiers agréés selon la procédure ci-dessus prévue, à la différence que dans ce cas, l'associé cédant ne prend pas part au vote statuant sur l'agrément du ou des tiers et/ou de la décision de rachat par la Société.

Si les parts sont acquises par les associés existants, les parts concernées sont réparties par le Gérant entre les associés ayant manifesté leur volonté d'acquérir au prorata de leurs participations relatives au capital de la société de telle sorte que la totalité des parts faisant l'objet de la cession trouve preneurs. Une autre répartition des parts objet de la cession entre les associés ayant manifesté leur volonté d'acquérir peut être envisagée en cas d'accord express des associés se portant acquéreurs.

Si le rachat des parts n'est pas réalisé du fait de la société dans ce délai de six (6) mois, l'agrément du ou des cessionnaires est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé dans le même délai, la dissolution ou la transformation de la Société. Celles-ci seront cependant rendues caduques si le cédant notifie à la Société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

En cas d'acquisition des parts par la société, celle-ci est tenue dans un délai de douze (12) mois à compter de l'acquisition de les céder ou de les annuler.

Le prix de rachat des parts par un ou des associés, par un ou des tiers ou par la société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut, le prix sera déterminé à la suite de la procédure d'expertise. La nomination d'un expert devra intervenir soit d'un commun accord entre les associés concernés, soit, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris, statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chaque associé. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert, s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation expresse du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession. Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé (sans préjudice de la cession des parts faisant suite à l'exercice du Droit de Préemption qui reste valable).

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la Gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la Société ne décide de racheter elle-même les parts. Dans ce cas, le candidat cessionnaire substitué doit lui-même être agréé par la collectivité des associés ; les associés cédant ne prenant pas part au vote.

A défaut de substitution opérée dans le délai de deux mois suivant la renonciation d'un ou plusieurs des candidats acquéreurs, les autres offres faites postérieurement au refus d'agrément sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé (sans préjudice de la cession des parts faisant suite à l'exercice du Droit de Préemption qui reste valable).

2- L'agrément prévu ci-dessus sera de plein droit opposable au conjoint des personnes concernées par cet agrément lorsqu'ils revendiqueront à l'occasion de la cession leur droit à la qualité d'associé pour la moitié des parts acquises en vertu de l'article 1832-2 du Code Civil.

Lorsque le conjoint d'une personne devenue associé revendique postérieurement à l'acquisition des parts la qualité d'associé, il ne pourra devenir lui-même associé qu'après agrément par les associés se prononçant dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires. Lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

3- Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à publicité.

Toutefois, l'associé titulaire de ces parts doit obtenir au préalable des autres associés leur consentement au projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée aux associés et à la société trois (3) mois avant la vente.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de trois (3) mois à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, et que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts dont la cession est envisagée, les parts concernées sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la société et dans la limite de leurs demandes.

Si cette faculté de substitution n'a pas été exercée par un associé bénéficiaire du droit, les autres peuvent l'exercer et ainsi acquérir les parts qui lui sont offertes au prorata des parts détenues par ceux ayant exercé ledit droit.

La faculté de substitution pourra s'exercer sur la totalité ou une partie des parts dont la cession est envisagée.

Si la faculté de substitution ne porte pas sur la totalité des parts dont la cession est proposée, la société peut acquérir tout ou partie des parts concernées non substituées. Lorsque les parts sont rachetées par la société, celle-ci est tenue de les céder dans un délai de douze (12) mois ou de les annuler.

Si le nombre de parts acquis dans le cadre de la substitution par les associés et/ou la société est inférieur au nombre de parts dont la cession est envisagée, alors l'acquéreur sera reconnu comme agréé et de facto propriétaire des parts non rachetées par les associés et la société.

En cas d'exercice de la faculté de substitution, la cession des parts devra être réalisée au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la vente. Le prix sera ensuite payable dans les trois (3) mois de la signature de l'ordre de mouvement ou de l'acte de Cession.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit pareillement être notifiée trois (3) mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts.

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

4- La procédure d'Agrément et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés.

Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 12 - Parts sociales - Cession - Constatations

La cession de parts sociales, n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et le cas échéant, après publication, conformément aux dispositions réglementaires.

La cession comme la création de parts sociales doivent être constatées par écrit et transcrites par la Gérance dans un document tenu par elle à cet effet et à dispositions des associés.

La régularisation des cessions incombe à la Gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître au jour et heure fixés, devant le notaire ou le conseil désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la Gérance, en forme authentique, sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la Société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

En dehors des cas de succession, les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux. Le cédant qui renonce à la cession de ses parts, postérieurement à la désignation de l'expert, supporte les frais et honoraires d'expert. En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'experts au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

Article 13 - Location et prêt - Prêts et sous-location de parts louées

1- Location et prêt

Les parts peuvent être prêtées ou données en location à une personne physique, même pour un montant symbolique. La procédure d'agrément des présents statuts est applicable aux prêts et locations de parts. En cas de refus d'agrément, le prêt ou la location envisagée ne peuvent pas être réalisés.

Pour que le prêt ou location soit opposable à la société, le contrat de prêt ou de location, établi par acte sous seing privé soumis à la formalité de l'enregistrement fiscal ou par acte authentique, doit lui être signifié par acte extra judiciaire ou accepté par son représentant légal dans un acte authentique. La fin du prêt ou de la location doit également être signifiée à la société, sous l'une ou l'autre de ces formes.

La délivrance des parts prêtées ou louées est réalisée à la date de la mention du prêt ou de la location et du nom du bénéficiaire ou locataire à côté de celui du prêteur ou bailleur dans le registre des titres nominatifs de la société. Cette mention doit être supprimée du registre des titres dès que la fin du prêt ou de la location a été signifiée à la société.

Le droit de vote attaché à la part prêtée ou louée appartient au prêteur ou bailleur pour toutes les assemblées délibérant sur les décisions extraordinaires.

Pour toutes les autres décisions, le droit de vote et les autres droits attachés aux parts prêtées ou louées, et notamment le droit aux dividendes, sont exercés par le locataire comme s'il était usufruitier des parts, le prêteur ou le bailleur en étant considéré comme le nu-propriétaire.

A compter de la délivrance des parts prêtées ou louées au bénéficiaire ou locataire, la société doit lui adresser toutes les informations normalement dues aux associés et prévoir sa participation et son vote aux assemblées. Conformément aux dispositions de l'article R.225-68 dernier alinéa du Code de commerce, le titulaire du droit de vote attaché aux parts nominatives prêtées ou louées depuis un mois au moins avant la date de l'insertion de l'avis de convocation doit, même s'il n'en a pas fait la demande, être convoqué à toute assemblée par lettre ordinaire.

Les parts prêtées ou louées doivent être évaluées, sur la base de critères tirés des comptes sociaux, en début et en fin de contrat. En outre, si le prêt ou la location est consentie par une personne morale, les parts prêtées ou louées doivent également être évaluées à la fin de chaque exercice comptable.

2- Sous-Location et prêt de parts louées

A peine de nullité, les parts louées ne peuvent faire l'objet d'une sous-location ou d'un prêt.

Article 14 - Décès d'un associé

Dès qu'elle est avertie du décès d'un associé, la Gérance notifie l'information aux co-associés survivants et aux héritiers ou légataires ou au notaire chargé de les représenter. La Société continue de droit avec l'époux/épouse associé(e) et les héritiers descendants en ligne directe, personnes physiques. Tout autre héritier (sauf époux/épouse associé(e) et descendance directe) à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés survivants.

Dans les deux (2) mois suivant la connaissance du décès d'un associé, la Gérance doit, le cas échéant, provoquer une décision extraordinaire des associés survivants et des héritiers descendants directs amenée à se prononcer sur l'agrément.

Toute décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la Gérance aux associés, héritiers et ayants droits au plus tard un (1) mois après la décision extraordinaire statuant sur l'agrément. Ainsi, la décision des associés et des descendants directs doit être notifiée dans les trois (3) mois de la notification à la Société de la survenance du décès, à défaut de quoi, héritiers et légataires sont réputés agréés.

Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les héritiers et légataires qui ne deviennent pas associés ont droit à la valeur des parts sociales qui leur reviennent. Le prix de rachat des parts par un ou des associés, par un ou des tiers ou par la société est déterminé d'un commun accord entre les parties.

A défaut, le prix sera déterminé à la suite de la procédure d'expertise. La nomination d'un expert devra intervenir soit d'un commun accord entre les associés survivants et les héritiers, soit, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris, statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil. L'expert notifie son rapport à la Société, à chaque associé et à chaque héritier. Héritiers et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert.

La décision des associés refusant l'agrément d'héritiers ou légataires, implique, si les associés survivants ou héritiers en ligne directe ne sont pas en mesure d'acquérir la totalité des parts du cédant :

- soit la décision de la Société de racheter elle-même ou de faire acquérir par un ou plusieurs tiers agréés (par les associés survivants et les héritiers en ligne directe) les parts sociales dont le défunt était titulaire, qui ne seraient pas acquises par les associés survivants ou les héritiers en ligne directe dans les conditions ci-après stipulées, puis d'opérer, dans le cas d'un rachat par la Société, la réduction du capital et l'annulation qui s'ensuit, tous pouvoirs étant accordés à la Gérance en tant que de besoin.
- soit de transformer la forme de la Société (décision extraordinaire) en copropriété, ou toute autre forme, et d'attribuer aux ayants-droits non agréés un bien dont ils deviendront libres propriétaires, à concurrence de la valeur des parts qui ne seraient pas acquises par les associés survivants ou les héritiers en ligne directe dans les conditions ci-après stipulées.
- soit de vendre une partie du patrimoine en vue du rachat des parts qui ne seraient pas acquises par les associés survivants ou les héritiers en ligne directe dans les conditions ci-après stipulées.

En cas de refus d'agrément, chacun des associés survivants et héritiers en ligne directe notifie à la Gérance le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir, dans les deux (2) mois de la notification à lui faite du refus d'agrément.

La Gérance opère la répartition en privilégiant au premier rang les demandes de l'époux/épouse associé(e), puis celles des héritiers ascendants en ligne directe de l'associé décédé (qu'ils aient été associés ou pas de la société avant le décès de l'associé), puis enfin les autres associés se portant acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent. La Gérance en notifie sans délai chaque associé candidat à l'acquisition.

Les candidats acquéreurs dispose alors un délai de deux (2) mois, pour notifier à la Société leur acceptation ou leur refus, leur silence valant refus. Le reliquat des parts non attribuées aux associés est soit racheté par un tiers agréé, soit remboursé par la Société aux héritiers ou légataires, laquelle Société procède à l'annulation consécutive des parts.

Le prix ou le remboursement de la valeur des parts donne lieu à règlement à convenir entre les parties, ou comptant, le jour de la régularisation de la cession.

3- A l'exception des descendants directs, jusqu'à ce qu'ils soient agréés ou réputés agréés, les héritiers ou légataires ne peuvent pas participer aux décisions collectives d'associés : ils sont de plein droit réputés s'être abstenus à l'occasion du vote des résolutions soumises aux associés.

4- Les frais divers et de publication, les honoraires d'expertise, sont pris en charge par le retrayant ou les héritiers ou légataires.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées, soit par acte extra judiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

6- La procédure d'Agrément décrite dans le présent article et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés. Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 15 - Obligation de sortie conjointe

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs associés cédants décidai(en)t de céder conjointement au moins 80% des parts de la société à un ou plusieurs tiers cessionnaires agréés dans les conditions énoncées ci-dessus, alors chaque associé s'oblige, si le ou les associés cédant leur en font la demande par écrit, à céder, aux mêmes conditions notamment de prix, l'intégralité de leurs parts, de sorte que la cession porte sur le nombre total de parts de la société objet de l'offre.

Dans les (15) jours suivant l'obtention du ou des agrément(s) du ou des cessionnaires, le(s) associés cédant notifie(nt) au Gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception la demande écrite d'activation de l'Obligation de Sortie Conjointe et leur projet de cession mentionnant :

- le nombre d'actions concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et de ses principaux associés ou actionnaires ;
- le prix et les conditions de la cession projetée ;
- une copie de l'offre ferme et faite de bonne foi du ou des cessionnaire(s) envisagé(s) dûment signée.

En cas d'exercice de l'Obligation de Sortie Conjointe, le ou les tiers cessionnaires agréés pourront exiger de chacun des associés la cession à leur profit de l'intégralité de leurs parts, les associés s'engageant à les lui céder aux termes du présent article, lequel constitue une promesse de vente des parts des associés au profit du ou des cessionnaires agréés.

La cession des actions devra être réalisée au plus tard dans un délai de quatre (4) mois à compter de la date de réception de la demande écrite d'activation de l'Obligation de Sortie Conjointe, moyennant le prix mentionné dans la notification du ou des associé(s) Cédant.

En cas de contestation du prix, le prix sera déterminé à la suite de la procédure d'expertise. La nomination d'un expert devra intervenir soit d'un commun accord entre les associés et l'acquéreur, soit, à défaut d'un tel accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce de Paris, statuant en la forme des référés à la requête de la partie la plus diligente, conformément aux dispositions de l'article 1592 du Code civil.

L'expert notifie son rapport à la Société, à chaque associé et à l'acquéreur. Associés et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert.

Le cessionnaire agréé ne pourra lever la promesse de vente que pour l'intégralité des parts des associés, et ce en une seule fois. En cas de pluralité de cessionnaires agréés, ils devront s'accorder sur la répartition entre eux des parts des associés.

En l'absence de levée de la promesse de vente dans les conditions susvisées, elle deviendra caduque de plein droit, sans indemnité due d'aucune part.

Il est précisé que l'engagement objet du présent article constitue une stipulation pour autrui par les associés au profit du (des) cessionnaire(s) agréé(s), au sens de l'article 1121 du Code civil.

Les associés ne pourront pas révoquer la promesse de vente qui est donnée aux termes du présent article pour une durée de dix (10) ans renouvelable par période de dix (10) ans par tacite reconduction en l'absence de révocation expresse de ladite promesse de vente par la majorité des associés à l'expiration d'une période de 10 ans. Les associés minoritaires représentant conjointement moins de 20% des parts de la société reconnaissent que le préjudice résultant pour les associés cédants de l'inexécution des engagements des associés minoritaires au titre de la promesse de vente ne pourra être entièrement réparé par des dommages et intérêts et que ledit préjudice ne pourra être réparé que par l'exécution forcée de la promesse de vente. En tant que de besoin, les associés renoncent à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du Code civil.

L'Obligation de Sortie Conjointe et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés.

Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 16 - Droit de Sortie Conjointe

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs associés cédant décidai(en)t de céder conjointement au moins 80% des parts de la société à un ou plusieurs tiers cessionnaires agréés dans les conditions énoncées ci-dessus, alors chaque associé disposerait du droit de céder, en même temps que le(s) associé(s) cédant et aux mêmes conditions, notamment de prix, la totalité ou une partie des parts qu'il détient.

Dans les quinze (15) jours suivant l'obtention du ou des agrément(s) du ou de cessionnaire(s), le(s) associés cédant notifie(nt) au Gérant et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception leur projet de cession mentionnant :

- le nombre d'actions concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux et de ses principaux associés ou actionnaires ;
- le prix et les conditions de la cession projetée ;
- une copie de l'offre ferme et faite de bonne foi du ou des cessionnaire(s) envisagé(s) dûment signée.

La date de réception de la notification du ou de(s) associé(s) cédant fait courir un délai d'un (1) mois, à l'expiration duquel, si les droits de sortie conjointe n'ont pas été exercés, le(s) associé(s) cédant pourra réaliser librement la cession projetée.

Chaque associé bénéficie d'un Droit de Sortie Conjointe sur ses parts. Ce Droit de Sortie Conjointe est exercé par notification au Gérant dans les un (1) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts que chaque associé souhaite céder.

Dans les quinze (15) jours suivant l'expiration du délai d'un mois prévu ci-dessus, le Gérant doit notifier à le ou les associé(s) cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de l'application du Droit de Sortie Conjointe.

En cas d'exercice du Droit de Sortie Conjointe, la cession des actions devra être réalisée au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de réception de la notification, moyennant le prix mentionné dans la notification du ou des associé(s) cédant.

Le Droit de Sortie Conjointe et les délais qui y sont attachés peuvent être assouplis avec l'accord unanime des associés.

Toutes cessions effectuées en violation des stipulations du présent article des statuts sont nulles.

Article 17 - Gérance - Désignation - Démission - Révocation

1- Nomination

La Société est gérée par un ou plusieurs Gérant(s), associé(s) ou non, personne physique ou moral.

Le premier Gérant de la Société sera **Monsieur Marc Ramanantsoa**, né le 21 janvier 1981 à Paris 14^{ème}, résidant 16, boulevard Saint-Denis, 75010 Paris.

Monsieur Marc Ramanantsoa déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de son mandat et, qu'en conséquence, il accepte cette nomination.

Il est désigné pour une durée non déterminée. Les Gérants successeurs seront nommés par décision ordinaire des associés. Les changements emportent rectification de l'acte de nomination et doivent être publiés comme l'acte lui-même dans le mois qui suit la décision.

2- Démission

Un Gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés, par tout moyen comportant un avis de réception (ou sans avis de réception avec l'accord des associés concernés). La démission n'est recevable en tout état de cause, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants.

3- Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un Gérant par décision collective extraordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.

4- Publicité

Le remplacement du Gérant donne lieu à une publication légale comme dit ci-dessus, à charge et au frais de la Société. Ni celle-ci, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la cessation des fonctions d'un Gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées. Un Gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit et avec astreinte, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

Article 18 - Gérance - Pouvoirs

1- Dans les rapports avec les tiers, le ou les Gérants engagent la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Sauf à respecter les dispositions prévues au 2 du présent article, sur décision collective extraordinaire, le Gérant peut constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seings privés.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci peuvent agir ensemble ou séparément.

2- Dans les rapports entre les associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, décidés le cas échéant par les majorités respectives.

En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci peuvent agir ensemble ou séparément.

3- La signature sociale donnée par l'apposition de la signature personnelle du Gérant précédée de la mention « Pour la SCI Charbonnières »

4- Le Gérant consacre aux affaires sociales le temps et les soins qui lui sont nécessaires.

Article 19 - Gérance - Rémunération

La fonction de Gérance est exercée bénévolement.

Tout Gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 20 - Gérance - Responsabilité

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

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

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 21 - Droit de communication et questions écrites

Une fois l'an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et documents sociaux. A tout moment un associé peut poser des questions écrites à la Gérance sur la question sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 22 - Décisions collectives - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire, extraordinaire, ou unanime.

1- Les décisions de nature ordinaire sont prises par des associés représentant plus de la moitié du capital social. Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent d'une manière générale :

- Toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts,
- Celles qui s'appliquent à l'approbation du rapport écrit d'ensemble de la Gérance sur l'activité de la Société, comportant l'indication des bénéfices réalisés-ou des pertes encourues,
- Les décisions qui s'appliquent à l'affectation et à la répartition des résultats,
- Les décisions de prêts, location, sous-location, commodat, des biens immobiliers,
- Nomination de nouveaux Gérants.

2- Les décisions de nature extraordinaire - sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts - sont prises par des associés représentants au moins les trois quarts du capital social. Les décisions extraordinaires ont notamment pour objet :

- la modification des statuts dans toutes leurs dispositions,
- la modification du capital social,
- l'acceptation des nouveaux associés,
- la création de parts nouvelles,
- le nantissement de parts,
- les décisions d'acquérir, d'aliéner, d'emprunter et de se porter caution hypothécaire sur les biens immobiliers de la Société,
- les décisions dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature,
- la décision de proroger la Société, d'en modifier la durée,
- la fusion ou l'alliance avec d'autres Sociétés constituées ou à créer,
- le changement de la forme de la Société,
- la restriction ou la modification de l'objet social,
- la révocation du Gérant.

3- Les décisions de nature unanime sont prises, lors d'une assemblée générale régulièrement convoquée, par la totalité des associés présents ou représentés qui ne se seront pas abstenus ou n'auront pas voté blanc ou nul. Les décisions à l'unanimité concernent notamment :

- Le changement de nationalité de la Société,
- L'augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers,
- La décision de dissoudre la Société

Article 23 - Décisions collectives - Modalités

L'assemblée régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés, même absents, dissidents, incapables. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

1- Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite ou électronique, soit enfin, en assemblée générale.

2- Les appels à décision collective sont pris à l'initiative de la Gérance. Tout associé non Gérant peut à tout moment, par tout moyen impliquant un accusé de réception, demander au Gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le Gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard du Gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le Gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation.

Si le Gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolution, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les Gérants non-associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un Gérant lorsque la Société en est dépourvue.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière, la convocation faite pour les jour et heure les moins éloignés, étant entendu qu'auront été respectés les délais et formes prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la Société.

3- Les convocations à une assemblée sont faites par tout moyen avec avis de réception envoyé (10) dix jours au moins avant le jour prévu pour la réunion, ou dans un délai plus court et par n'importe quel moyen en cas d'accord express de l'associé concerné. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour, ainsi que le texte du projet de résolution et le rapport de la Gérance.

Tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que les rapports des organes de contrôle et de surveillance, s'il en existe, sont en outre tenus à leur disposition au siège social ou sur les lieux de l'objet de la Société. Ils peuvent en prendre connaissance ou copie ou encore demander qu'ils leur soient adressés par soit par mail, soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

En cas de consultation écrite, la Gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par tout moyen avec avis de réception (ou sans avis de réception en cas d'accord express de l'associé concerné), le texte du projet de chaque résolution, en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Sera réputé s'être abstenu à une consultation écrite ou une convocation d'assemblée, tout associé qui ne donnera pas suite, de même que tout associé convoqué à une adresse postale devenue invalide, pour ne pas avoir informé en temps voulu la Gérance de son changement d'adresse.

Pour être valablement retenue, la décision de l'associé doit parvenir au plus tard dans les (30) trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. Cette dernière fait mention de ce délai.

Les documents nécessaires à l'information et à la prise de décision des associés sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.

Les associés pourront toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre toutes décisions qui leur paraîtront nécessaires, par acte notarié ou sous seing privé, qui dispensera de la formalité de convocation et de tenue d'une assemblée générale. Ainsi, si les associés se trouvent réunis fortuitement, ils peuvent, à l'unanimité, décider de débattre de sujets proposés et prendre des décisions dans le respect des majorités visées dans les présents statuts.

4- L'assemblée est présidée par le Gérant ; à défaut par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assure lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les coassociés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires ; la Gérance peut adjoindre aux indivisaires de procéder ou faire procéder à la désignation, dans les trois mois. A défaut, la Gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les décisions extraordinaires et à l'usufruitier pour les décisions ordinaires.

5- Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms, et qualité du président de séance, les noms et prénoms des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est établi et signé par le Gérant, et s'il y a lieu, par le président de séance. Il est également signé par tous les associés présents ; si le procès-verbal n'est pas établi à l'issue de la séance, il est établi une feuille de présence, qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, et certifiée exacte par le président de séance.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé, ainsi que la justification du respect des formalités prévues au &3 du présent article.

Le procès-verbal est signé par le ou les Gérants.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiées conformes par un Gérant ou par un liquidateur.

6- Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Article 24 - Année sociale

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le **31 décembre** de la même année. Exceptionnellement **la première année prendra fin le 31 décembre 2020**.

Article 25 - Comptes courants d'associés

Chaque associé détenant un minimum de 5% du capital social, peut verser ou laisser à la disposition de la société, dans la limite des dispositions légales toutes sommes dont la société peut avoir besoin.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé intéressé. Sur décisions de la collectivité des associés statuant conformément aux décisions ordinaires, les sommes versées peuvent être productives d'un intérêt. Les intérêts produits par ces sommes suivent le principal et sont automatiquement inscrits en compte courant.

Toute cession de parts par un associé de la société s'accompagnera simultanément du remboursement de son compte courant.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs.

Article 26 - Bénéfices - Comptes sociaux - Approbation

Les écritures sociales sont tenues dans une comptabilité détaillant les opérations réalisées pendant l'exercice social. En sus du livre journal, la Gérance tient à jour le tableau des immobilisations et amortissements, les comptes courants des associés.

La différence entre recettes et dépenses d'exploitation de la période de référence, constitue le bénéfice ou la perte de cette période, les soussignés déclarant s'en tenir aux écritures de recettes et dépenses comptabilisées.

Les comptes de l'année écoulée sont présentés aux associés dans le rapport écrit d'ensemble du Gérant sur l'activité sociale pendant l'année écoulée.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois à compter de la clôture de la période de référence écoulée.

Article 27 - Frais de fonctionnement

Sur propositions de la Gérance, des frais de fonctionnement seront demandés aux actionnaires, au prorata du nombre de parts détenues. Le montant et la fréquence de ces frais fera l'objet d'une décision collective ordinaire.

Article 28 - Conservation et gestion du patrimoine immobilier

La gestion courante le patrimoine immobilier et sa conservation est confiée au Gérant.

Les décisions concernant les innovations et réhabilitations sur les immeubles appartenant à la Société, sont prises par décision collective ordinaire.

Les décisions concernant les constructions nouvelles, les extensions, agrandissements, changement de nature des bâtiments appartenant à la Société, sont prises par décision collective extraordinaire.

Si des choses dont la jouissance seulement a été mise dans la Société, sont des corps certains et déterminés qui ne se consomment point par l'usage, elles sont aux risques de l'associé propriétaire, et leur entretien est à la charge de la Société.

Si les choses ont été mises dans la Société sur une estimation portée par un inventaire, elles sont aux risques de la Société.

Chaque associé peut se servir des choses appartenant à la Société, pourvu qu'il les emploie à leur destination fixée par l'usage et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt de la Société, ou de manière à empêcher ses associés d'en user selon leur droit.

Article 29 - Résultats - Affectation et répartition

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve. Après approbation du rapport du Gérant, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés à proportion, pour chacun d'eux, de sa part dans le capital social. Elles sont mises en paiement dans les six mois, sur décision, soit des associés, soit à défaut de la Gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves ou du report, à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte « pertes antérieures » inscrites au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée peuvent encore décider de la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

Article 30 - Procédure de liquidation

1- La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne ensuite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après publication. A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "Société en liquidation" suivie du nom du liquidateur.

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

2- La Société est liquidée par le Gérant en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation sous réserve de ce qui est dit au 3 ci-après. Si le mandat de liquidateur venait à être vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de l'intéressé.

3- Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout autre intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée à son achèvement.

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

5- La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

6- Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la Société est liquidée par le dernier Gérant en exercice, il provoque la décision de nature ordinaire, nécessaire.

7- Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlements jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés en entreprendre de nouvelles.

Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions, et plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

8- Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant ou boni, est effectué entre les associés, dans la même proportion que la participation aux bénéfices. Il est fait application des règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle. Si les résultats de la liquidation font apparaître un malus, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 31 - Jouissance de la personnalité morale

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation, effectuée selon les prescriptions réglementaires. Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du code civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Article 32 - Frais - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et leurs suites, seront supportés par la Société, portés en frais généraux dès la première année, et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine, contractés par elle.

Article 33 - Mandat - Publicité

Les soussignés donnent mandat au Gérant, pour accomplir :

- Les formalités prescrites par la Loi et les règlements pour la constitution et l'immatriculation et la publicité de la Société, la régularisation de tous les actes,
- L'accomplissement de toutes formalités nécessaires à l'acquisition par la SCI aux charges et conditions jugées convenables par le mandataire, de la propriété située au lieu-dit « Charbonnières », commune des Gorges-du-Tarn – Causses (48210).

Article 34 - Contestations

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

Fait à Paris, le **26 septembre 2019**



Marc Ramanantsoa
Associé – Gérant



Tiphaine Ramanantsoa, née Bocquillon Liger-Belair
Associée