

RCS : NIORT
Code greffe : 7901

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 NIORT atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 00557
Numéro SIREN : 904 638 368
Nom ou dénomination : SCI EMI

Ce dépôt a été enregistré le 27/10/2021 sous le numéro de dépôt 4445

SCI EMI

Société civile immobilière au capital de 10 000 €
Siège social : 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex

---o0o---

STATUTS

LES SOUSSIGNEES :

- **Mme Marlène Juglair née Carrette**, demeurant 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex, née le 25 septembre 1977 à Gonesse (95), de nationalité française, mariée sous le régime de la séparation de biens ;
- **ELECA**, société par actions simplifiée au capital de 456 530 € ayant son siège social 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex, immatriculée sous le numéro 824 333 868 RCS Niort, représentée aux présentes par M. Emmanuel Juglair en sa qualité de président ;

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile (ci-après la « Société ») qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- directement ou indirectement par le biais de sociétés filiales, l'acquisition, la prise à bail ou crédit-bail, la rénovation, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, biens et droits immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- à cet effet, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, tout prêt et la constitution des garanties nécessaires à l'obtention de ceux-ci ;
- l'acquisition de tout terrain à bâtir, la construction, l'aménagement, la rénovation, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles à bâtir sur lesdits terrains ;
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles appartenant à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- la participation dans toute opération pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, de sociétés en participation ou autrement ;
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

25
15

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : SCI EMI.

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

- par Mme Marlène Juglair, la somme de mille cinq cents euros, ci :	1 500 euros
- par la société ELECA, la somme de huit mille cinq cents euros, ci :	8 500 euros

Total des apports en numéraire : dix mille euros, ci :	10 000 euros

Ladite somme de 10 000 € a été déposée entre les mains de M. Emmanuel Juglair, désigné comme gérant de la Société, ainsi que celui-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale ou sur un compte ouvert, après immatriculation de la Société, au nom de celle-ci.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à dix mille (10 000) euros. Il est divisé en dix mille (10 000) parts sociales de 1 euro de nominal chacune, réparties entre les associés comme suit :

- Mme Marlène Juglair, mille cinq cents parts sociales, ci :	1 500 parts
- la société ELECA, huit mille cinq cents parts sociales, ci :	8 500 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social :	10 000 parts

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

25
no

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

ET
NT

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 13 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1 - Cession entre vifs.

1. La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au registre du commerce et des sociétés. Ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3. Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 18 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

ET
25

13.2 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés dans les conditions stipulées à l'article 13.1 ci-dessus.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage, donations ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la Société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions.

ARTICLE 14 – DROIT DE FORCER LA CESSION DES PARTS SOCIALES

Dans l'hypothèse où un associé aurait reçu l'offre d'un tiers (ci-après « **Cessionnaire Potentiel** ») en vue d'acquérir des parts sociales auprès d'un ou plusieurs associé(s) portant sur au moins 90 % du capital et des droits de vote de la Société (ci-après « **Offre d'Acquisition Totale** ») qu'un ou plusieurs associé(s) détenant des parts sociales représentant au moins 80% du capital de la Société souhaiteraient accepter (ci-après « **Associé Cédant** »), l'Associé Cédant aura la faculté de notifier aux autres associés sa décision d'accepter l'Offre d'Acquisition Totale en y joignant une copie de l'Offre d'Acquisition Totale. A compter de cette notification, toutes les parts sociales seront incessibles et inaliénables au profit de quiconque.

S'il exerce cette faculté, l'Associé Cédant aura la faculté d'exiger de tous les associés (et de chacun d'eux en particulier) :

- qu'ils cèdent la totalité (et non une partie seulement) de leurs parts sociales aux prix, termes et conditions de l'Offre d'Acquisition Totale, concomitamment à la cession par l'Associé Cédant de ses parts sociales ;
- qu'ils consentent au Cessionnaire Potentiel les garanties de passif, d'actif net, de restitution de prix, les contrats de séquestre, de nantissement ou de blocage de tout ou partie du prix ou toutes autres garanties et assurances de même nature que l'Associé Cédant aura, le cas échéant, accepté de souscrire, étant convenu que la responsabilité de l'Associé Cédant et des autres associés à raison de ces garanties ne sera pas solidaire, et que la charge de toute obligation à raison de ces garanties sera répartie entre l'Associé Cédant et les autres associés au prorata du produit de cession perçu par chacun d'eux sans qu'elle ne puisse excéder le produit de cession perçu ;
- qu'ils supportent leur part des frais et honoraires de conseils externes (financiers, juridiques, comptables, etc.) liés à la cession des parts sociales et qui auront été raisonnablement exposés et effectivement supportés par l'Associé Cédant en vue de la cession réalisée en application de l'Offre d'Acquisition Totale, au prorata du produit de cession perçu par chacun d'eux.

Il est précisé que l'Associé Cédant pourra librement négocier, en tant que mandataire des autres associés, les conditions de la cession avec le Cessionnaire Potentiel. Ce mandat est, compte tenu de l'intérêt qu'il présente pour tous les associés, irrévocable.

La vente et le transfert de propriété de la totalité des parts sociales interviendront de façon concomitante, étant précisé que la vente et le transfert de propriété des parts sociales ne seront formés et n'interviendront que lors de la remise de l'acte de cession contre paiement du prix de cession devant être payé à la date de transfert de propriété revenant à chaque associé.

A la date de la cession, tous les associés remettront au Cessionnaire Potentiel, contre paiement du prix de cession devant être payé à la date de transfert de propriété, tous documents nécessaires pour réaliser le transfert de la propriété des parts sociales, dûment signés.

Pour le cas où l'Associé Cédant aurait notifié aux autres associés sa décision d'accepter l'Offre d'Acquisition Totale et exercé son droit de forcer la vente des parts sociales des autres Associés dans les conditions prévues au présent article, mais où un ou plusieurs des autres associés serait resté défaillant dans l'exécution de ses obligations au titre du présent article, l'Associé Cédant pourra consigner à la Caisse des Dépôts et Consignations à Paris le prix des parts sociales détenus par le ou lesdits associés défaillants.

ET
N

ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 16 - NANTISSEMENT

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.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 17 - GERANCE

1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la majorité.

2. M. Emmanuel Juglair, né le 15 juin 1972 à Paris (12^e), de nationalité française, demeurant 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex, est nommé premier gérant de la Société pour une durée illimitée. Il déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

105 ET

3. Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la date d'effet de sa décision. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société. 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.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

4. La gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

5. 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.

6. Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, 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 18 - DECISIONS COLLECTIVES

18.1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

AS ES

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant trois quarts au moins du capital social.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

c) Droit de vote et de participation - Démembrement des parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception de celles devant se prononcer sur une augmentation des engagements du nu-propriétaire qui ne pourront être prises sans le consentement de ce dernier, conformément aux dispositions de l'article 1836 alinéa 2 du Code civil.

Le nu-propriétaire est convoqué et participe à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier.

18.2 - Modalités

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 en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

NT ET

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2022.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice. Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 22 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. 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.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

NT 05

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

ARTICLE 23 - LIQUIDATION

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

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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 intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

ARTICLE 24 - 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.

ARTICLE 25 - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION - POUVOIRS

1. La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

2. Tous pouvoirs sont donnés à M. Emmanuel Juglair et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment pour :

15 65

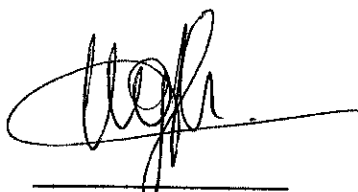
- signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, accomplir les formalités prescrites par la loi.

3. En outre, les associés soussignés donnent tous pouvoirs à M. Emmanuel Juglair à l'effet d'accomplir pour le compte de la Société les actes suivants :

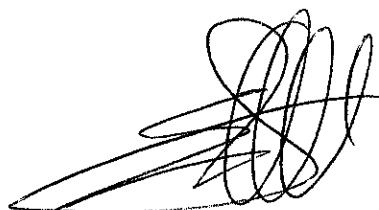
- signer tous actes relatifs à l'acquisition par la Société à la SCI LA BRIOUX AISE d'un bien immobilier sis à Niort (79000) 475 avenue de Paris, moyennant le prix de 1 900 000 euros ;
- signer tous actes relatifs à l'acquisition par la Société à la SARL BRIOUX IMMO de biens immobiliers sis à Niort (79000) 44bis rue des Maisons Rouges et 475 avenue de Paris, moyennant le prix de 900 000 euros ;
- contracter, à l'effet d'assurer le financement de ces acquisitions immobilières, un ou plusieurs prêts d'un montant global maximum 2 800 000 €, d'une durée maximale de remboursement de 15 ans et moyennant un taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties, de 1,20% ;
- consentir toutes garanties relatives à ce(s) prêt(s).

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la Société.

Fait à Saint Georges de Rex
Le 24 septembre 2021
En quatre exemplaires originaux



Marlène Juglair



Emmanuel Juglair
Pour ELECA

SCI EMI

Société civile immobilière au capital de 10 000 €
Siège social : 16 rue du Port – 79210 Saint Georges de Rex

---o0o---

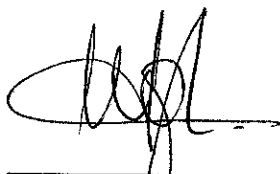
ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Il a été souscrit par M. Emmanuel Juglair ès qualités de la société ELECA les engagements suivants :

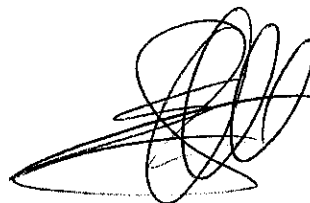
- Signature le 19 août 2021 d'une promesse relative à l'acquisition à la SCI LA BRIOUXAISE d'un bien immobilier sis à Niort (79000) 475 avenue de Paris, moyennant le prix de 1 900 000 euros. Indemnité d'immobilisation versée par M. Emmanuel Juglair ès qualités : 190 000 euros.
- Signature le 19 août 2021 d'une promesse relative à l'acquisition à la SARL BRIOUX IMMO de biens immobiliers sis à Niort (79000) 44bis rue des Maisons Rouges et 475 avenue de Paris, moyennant le prix de 900 000 euros. Indemnité d'immobilisation versée par M. Emmanuel Juglair ès qualités : 90 000 euros.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à Saint Georges de Rex
Le 24 septembre 2021
En quatre exemplaires originaux



Marlène Juglair



Emmanuel Juglair
Pour ELECA