

Profitez de ce modèle de statut que je vous offre !

Si vous voulez maîtriser tous les détails de la création de SCI afin de le faire seul et en confiance, [cliquez ici](#) pour être accompagné

La SCI est l'outil fiscal et patrimonial que vous devez utiliser pour développer un patrimoine immobilier :

	Location nue	LMNP	Total imposition SCI
Imposition totale des loyers sur 10 ans	45 422 €	16 282 €	11 021 €
Imposition totale des loyers sur 20 ans	98 200 €	55 354 €	33 467 €
Imposition totale des loyers sur 30 ans	166 115 €	111 277 €	64 474 €
Impôt sur la plus-value si revente au bout de 10 ans	2 936 €	2 936 €	11 370 €
Impôt sur la plus-value si revente au bout de 20 ans	5 343 €	5 343 €	31 625 €
Impôt sur la plus-value si revente au bout de 30 ans	0 €	0 €	41 525 €
Quel mode de détention permet de conserve			
Total cash perçu net d'impôts pendant 10 ans	28 621 €	40 737 €	45 717 €
Total cash perçu net d'impôts pendant 20 ans	46 903 €	103 030 €	116 023 €
Total cash perçu net d'impôts pendant 30 ans	108 467 €	216 374 €	216 477 €

Le programme :

1. Les principes de base à maîtriser

Les 3 bonnes raisons de créer une SCI (et les 2 mauvaises)
3 pièges à éviter quand on crée une SCI
pourquoi il ne faut surtout pas intégrer sa résidence principale dans une SCI

2. La procédure complète pour créer une SCI

les étapes à suivre pour créer une SCI indestructible (il ne faut en rater aucune)
les clauses indispensables qui ne sont jamais dans les statuts par défaut (il faut au moins connaître les options possibles)
l'erreur n°1 à éviter dans le choix du gérant (et comment limiter ses pouvoirs si ça n'est pas vous)
comment choisir ses associés et adapter les statuts pour qu'ils ne puissent jamais prendre le pouvoir si vous êtes minoritaire (même si l'associé c'est votre conjoint)
comment être seul associé dans votre SCI (légalement)
les clauses qui permettent de protéger votre SCI des créanciers (et leur couper l'envie de vous attaquer)
tous les frais que l'on peut passer en SCI (en restant dans la légalité)
toutes les démarches administratives qu'il faut connaître (et les cas où il faut les prévenir d'un changement)
le meilleur endroit pour domicilier votre SCI (ce n'est pas ce qui est recommandé en général mais je gère mes 6 SCI depuis 10 ans...)
comment un fonctionnaire peut créer et gérer une SCI

3. La gestion au jour le jour d'une SCI

comment sortir de l'argent d'une SCI (procédure complète et fiscalité)
la gestion annuelle, comprendre cette étape jamais clairement expliquée (je le fais chaque année)
les obligations spécifiques d'une SCI qui met en location un bien immobilier (il y en a)
comment sont prises les décisions en SCI, explications complètes pour anticiper tous les cas possibles
les précautions à prendre si vous êtes locataire de sa SCI

4. La fiscalité complète d'une SCI

la fiscalité détaillée d'une SCI IR ou IS (exemples chiffrés à l'appui)
comment passer d'une SCI IR à l'IS et inversement (c'est super simple)
est-ce que la SCI permet d'échapper à l'IFI ?
mon calculateur de fiscalité immobilière (qui calcule la fiscalité à la revente)
comment sont taxées les plus-values ?
une astuce peu connue pour revendre les parts de la SCI au lieu des biens eux-mêmes

5. Comment investir et emprunter en SCI

comment emprunter avec une SCI pour ne pas être bloqué par la banque (c'est surprenant mais c'est la réalité)
emprunter sans être caution personnelle en SCI (c'est assez courant si vous savez vous y prendre)
quelle est la procédure pour acheter ou vendre un bien en SCI
comment faire un rachat à soi-même pour passer un bien en nom propre dans votre SCI
comment intégrer votre SCI avec une holding (fiscalité, procédure, coût, intérêt, régime mère-fille, intégration fiscale)
la revente de parts de SCI au lieu du bien (tous les détails)
comment gérer un conflit au sein d'une SCI (et surtout comment les éviter)

6. Comment transmettre ou donner des parts de votre SCI intelligemment

l'intégration des enfants (même mineur) comment ça se passe et la situation à éviter
la donation de part pour anticiper voir annuler totalement la fiscalité de la transmission (et la meilleure méthode à suivre)
le démembrement de part (la technique ultime) clairement expliquée pour garder le contrôle, les revenus mais transmettre en réduisant votre impôt

Cet accompagnement est disponible [en cliquant ici](#)

ACTE CONSTITUTIF

LES SOUSSIGNES :

- Monsieur, né à le xx décembre xxxx, de nationalité française, demeurant à
- Société "", Société par actions simplifiée au capital de euros, dont le siège social est situé à immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique +++ RCS,

Représentée par Monsieur, ès-qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

ONT DECIDE D'ETABLIR COMME SUIV LES STATUTS DE LA SOCIETE CIVILE QU'ILS ONT CONVENU DE CONSTITUER ENTRE EUX :

XXX

Société Civile au capital de 1.000 €

Siège social : XXXXXX

STATUTS

TITRE 1

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

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 dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil français, par les décrets pris pour leur application, par les textes qui viendraient à les compléter ou à les modifier, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ;
- la recherche des capitaux sous quelque forme que ce soit en vue d'investissements immobiliers ;
- et d'une façon générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, à l'exclusion de toutes opérations susceptibles de faire perdre à la société son caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination suivante :

XXX.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins des mots "société civile" suivie de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à XXXXXXXX.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence et partout ailleurs, sur décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La durée de la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans.

La société n'est pas dissoute par le décès, ni par la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement judiciaire d'un associé.

TITRE 2**APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES****ARTICLE 6 - APPORTS**

Les apports faits à la constitution de la société, d'un montant global de MILLE EUROS (1.000 €), et formant le capital d'origine sont des apports en numéraire.

Monsieur XXXXXXXX a apporté le somme de DIX EUROS (10 €).

La société "XXXX" a apporté la somme de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (990 €).

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 €)

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX (10) euros, numérotées de 1 à 100 inclus et attribuées aux associés comme suit :

▪ à Monsieur XXXX 50 parts sociales portant le numéro 1 à 50, ci	50 parts
▪ à la société "XXXX", 50 parts sociales numérotées de 51 à 100 inclus, ci	50 parts

Égal au nombre de parts composant le capital : 100 parts, ci	100 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois mais, les attributaires, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées ci-après.

Les associés ne jouissent pas d'un droit préférentiel de souscription et les parts nouvelles sont émises au pair ou avec une prime suivant la décision de la collectivité des associés.

Les formes et délais de souscription sont fixés par la gérance.

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

ARTICLE 10 – LIBERATION DES PARTS

La libération du capital social résultant des apports en numéraire effectués lors de la constitution de la société ou en cas d'augmentation dudit capital, est faite sur simple appel de la gérance, effectué au moyen de l'envoi aux associés d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés doivent effectuer les versements appelés par la gérance dans les quinze jours de l'envoi par cette dernière de la lettre susvisée.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit, d'un intérêt au taux de un pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement,

sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre du ou des associés défaillants.

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées. Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective de la société du ou des biens apportés.

ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

ARTICLE 12 - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS SOCIALES

I - CONSTATATION DES CESSIONS DE PARTS

Toute cession de parts sociales doit être constatée par un écrit.

La cession est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil ou par transfert sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

II - AGREMENT

1 – Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés, donné par décision collective extraordinaire, à laquelle prend part l'associé cédant. Cette disposition vise toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales et qu'elles interviennent au profit d'un associé, d'un conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant ou d'un tiers étranger à la société.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé par les associés.

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. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 – Les transmissions de parts en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main d'une personne morale associée sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe II-1 du présent article.

3 - Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une

cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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 et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts 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 l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 3 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

4 - Le projet de cession de parts ou de nantissements en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

ARTICLE 13 - DECES OU RETRAIT D'UN ASSOCIE - LIQUIDATION D'UNE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

I – DECES

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit de l'associé décédé ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément des associés survivants, donné dans les conditions prévues au paragraphe II de l'article 12. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit doivent justifier de leur identité et de leurs qualités héréditaires, la gérance pouvant toujours exiger la production d'expédition ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle et déterminante entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions qui concernent la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès.

En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droit non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

II - RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs. L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés par les autres associés ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

III – LIQUIDATION D'UNE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

La liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé par décision collective extraordinaire des associés, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe II de l'article 12 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

ARTICLE 14 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre des parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les co-propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée. Toutefois, le nu-propriétaire doit être convoqué à toutes les assemblées générales.

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

TITRE 3

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 15 - GERANCE

I - La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, désignés par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales avec ou sans limitation de leur mandat.

II – Les soussignés désignent par les présentes Monsieur XXXX, demeurant à XXX, comme premier gérant de la société pour une durée illimitée.

Monsieur XXX déclare expressément accepter ce mandat.

Dans l'éventualité où le décès ou l'incapacité de Monsieur XXXX surviendrait pendant l'exercice de son mandat, +++ est d'ores et déjà désigné en qualité de gérant pour lui succéder, et ce pour une période :

- courant jusqu'au 7 juin 2034, si le décès ou l'incapacité de Monsieur XXXX survient avant le 7 juin 2033,
- d'une année à compter du décès ou de l'incapacité de Monsieur XXXX, si ledit décès ou ladite incapacité survient à compter du 7 juin 2033.

Si Monsieur XXXX venait à démissionner de ses fonctions de gérant, il lui appartiendrait de convoquer une assemblée générale ayant pour ordre du jour de nommer un nouveau gérant.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut,

ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

III - Les fonctions de gérant cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation judiciaire, son redressement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

IV – A l'exception des deux premiers mandats de gérant de Monsieur XXX et de +++, le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

V - Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

ARTICLE 16 - POUVOIRS DE LA GERANCE

1. Pouvoirs du premier gérant Monsieur XXX

Le gérant engage la société pour tous les actes entrant dans l'objet social. Il dispose à cet effet des pouvoirs les plus étendus et notamment d'administrer, disposer de l'actif social et souscrire tous emprunts.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toutes délégations de pouvoir spéciales ou temporaires.

Il doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

2. Pouvoirs du second gérant +++

Pendant la durée déterminée de ses fonctions, +++ ne pourra qu'administrer les biens de la société à l'exception de tous actes de disposition.

Il devra en outre convoquer une assemblée générale appelée à délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant :

- au plus tard le 7 juin 2034, si le décès ou l'incapacité de Monsieur XXX survient avant le 7 juin 2033.
- dans le délai d'un an à compter du décès ou de l'incapacité de Monsieur XXX, si ledit décès ou ladite incapacité survient à compter du 7 juin 2033.

3. Pouvoirs des gérants suivants

Dans les rapports entre associés, et sauf décision contraire de l'assemblée générale, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Toutefois, les achats ou ventes d'immeubles, les prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer, ainsi que la cession ou la mise en gage de titres de portefeuille ou de participation dépendant de l'actif social, les emprunts et les constitutions de garantie nécessitent l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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.

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs.

ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA GERANCE

Les fonctions exercées par le gérant ne sont pas rémunérées.

Le gérant a droit, en revanche, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

TITRE 4

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 18 - OBJET

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

ARTICLE 19 - MODES DE CONSULTATION

I - La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

II - Tout associé a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter par son conjoint (associé ou non) ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

A - ASSEMBLEE GENERALE - L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Un associé peut également demander la convocation aux conditions prévues par l'article 39 du décret du 3 Juillet 1978.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée.

Toutefois, si tous les associés sont présents ou représentés, l'assemblée peut valablement délibérer quels que soient les formes et délais de convocation.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants ou s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la loi, établi et signé par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

B - CONSULTATION ECRITE - En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés, étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, même statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année, la gérance doit rendre compte de la gestion aux associés ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-après.

Les décisions collectives ordinaires, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représentée.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés, modification des statuts, et autorisation à la gérance de prendre les décisions visées à l'article 16.3 des statuts.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle(s) du (des) gérant(s) sont prépondérantes.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

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

Le rapport de la gérance, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Ils exercent par ailleurs les droits de communication prévus par la réglementation en vigueur.

TITRE 5

EXERCICE SOCIAL - COMPTES

AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2017.

ARTICLE 24 - COMPTES - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance, un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société et un compte d'exploitation générale.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part toutes provisions ou à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

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

TITRE 6

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 26 - DISSOLUTION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

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

ARTICLE 27 - LIQUIDATION

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

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 s'appliquent au partage entre associés.

TITRE 7

PERSONNALITE MORALE PUBLICITE - CONTESTATIONS

ARTICLE 28 - PERSONNALITE MORALE

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

ARTICLE 29 - AUTORISATION D'ENGAGEMENTS

Dès à présent, la gérance est autorisée à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

En particulier, Monsieur XXX est expressément autorisé et habilité, au nom et pour le compte de la société :

- à signer l'acte authentique d'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, situé à XXXX, comprenant 7 logements, composé de la manière suivante :
 - Rez-de-chaussée :
 - Un premier logement au rez-de-chaussée gauche comprenant : salon-cuisine, dégagement, salle de bain, deux chambres, wc
 - Deuxième logement au rez-de-chaussée droite comprenant : salon, cuisine, wc, salle de bains, deux chambres
 - Au premier étage :
 - Troisième logement au premier étage droite comprenant : salon, cuisine, deux chambres, salle de bains, wc.
 - Quatrième logement au premier étage gauche comprenant : cuisine, salle de bains, dégagement salon, wc, deux chambres
 - Au deuxième étage :
 - Cinquième logement au deuxième étage droite comprenant : salon-cuisine, salle de bains avec wc, chambre
 - Sixième logement au deuxième étage gauche comprenant : salon, cuisine, salle de bains, wc, deux chambres
 - Sous-sol / Rez-de-jardin :
 - Septième logement en rez-de-jardin comprenant : dégagement, salle de bains avec wc, cuisine, débarras, salon, chambre
 - Dépendance séparée au fond de la cour comprenant : cinq pièces, débarras.
 - Cour.
 - Sous-sol avec caves..

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance

- donner toutes signatures concernant l'acquisition de l'immeuble d'habitation susvisé moyennant le prix de XXXX, augmenté des frais, droits, taxes, honoraires de notaire ;
- solliciter et régulariser toute demande de financement, au moyen de la conclusion d'un ou plusieurs prêts, dans la limite de XXX auprès de la Banque Crédit Mutuel, remboursable sur une durée maximale de VINGT (20) années à un taux d'intérêt maximal fixe ou variable de 1,50 % l'an, hors assurance, aux fins de financer l'acquisition susvisée ainsi que des travaux de rénovation ;
- consentir toute garantie (hypothèque conventionnelle notamment) qui pourrait être sollicitée par le ou les organismes financiers prêteurs.

Ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 30 - PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et spécialement pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 31 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires auxquels donnera ouverture la constitution de la société seront portés au compte de frais généraux et amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 32 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre associés, soit entre les associés, le ou les gérants et la société, seront soumises à la juridiction des tribunaux de grande instance compétents.

ARTICLE 33 - REMISE D'UN EXEMPLAIRE DES STATUTS

Chaque associé reconnaît avoir retiré un exemplaire sur papier libre des présents statuts.

Fait à XXX

Le +++

En quatre originaux,

Monsieur XXX

Société XXX

XXX

XXXX

Société Civile au capital de 1.000 €
Siège social : XXX

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE
PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS**

Les soussignés :

- Monsieur **X**, né à XXX le XXX, de nationalité française, demeurant à XXX
- Société "**XXX**", Société par actions simplifiée au capital de XXX euros, dont le siège social est situé à XXXe, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro unique +++ RCS XXX,

Représentée par Monsieur XXX, ès-qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

Déclarent n'avoir passé et souscrit, pour le compte de la société en formation ci-dessus désignée aucun acte et engagement.

Fait à XX

Le +++

En quatre originaux.