

RCS : TROYES  
Code greffe : 1001

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2000 D 00020  
Numéro SIREN : 429 008 733  
Nom ou dénomination : HAPPY CORPORATION

Ce dépôt a été enregistré le 23/11/2022 sous le numéro de dépôt 4638

000 20

Maison d'arrêt  
Troyes,  
le 08/09/20

22/4638

**Société Civile Immobilière HAPPY CORPORATION**

\*\*\*\*\*

Société Civile Immobilière  
Siège Social : 9 rue du Capitaine Gauvin 10 000 TROYES  
RCS DE TROYES : 429 008 733

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE  
LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS**

**L'AN DEUX MILLE VINGT**

**Pour Mr Olivier VISAN**

**A TROYES**, le HUIT SEPTEMBRE

**Pour Mr David VISAN et Mme Marie CHAUDRON,**

**A TROYES**, le HUIT SEPTEMBRE

Les associés de la Société Civile Immobilière HAPPY CORPORATION.

Se sont réunis en assemblée générale extraordinaire,

L'assemblée est présidée par Messieurs Olivier VISAN et David VISAN,  
agissant en qualité d'associés.

La feuille de présence, dûment signée, permet de constater la présence ou la  
représentation des membres suivants :

Sont présents :

OV Dr  
SD re

- Monsieur Olivier VISAN, titulaire de 276 parts et de la moitié indivise des 818 parts faisant partie de la succession de Madame Brigitte VISAN.
- Monsieur David VISAN, titulaire de 276 parts et de la moitié indivise des 818 parts faisant partie de la succession de Madame Brigitte VISAN.

Total des titres sociaux présents ou représentés : 1.370 titres sur les 1.370 composant le capital social.

Le quorum est par suite atteint.

Les membres peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

### **ORDRE DU JOUR**

- Vente d'un bien immobilier sis à TROYES (10000), 9 rue du Capitaine Gauvin
- Modification de la gérance
- Pouvoir donné au gérant

### **PREMIERE RESOLUTION**

**VENDRE** moyennant le prix minimum de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR)** net vendeur payable comptant et aux charges et conditions ordinaires suivantes, le bien ci-après désigné.

Et par là-même accepter de signer :

- **Tout avant-contrat.**
- **La vente** à recevoir par Maître Nicolas JONQUET, notaire associé à TROYES (Aube), 11 rue Paul Dubois.

### **Désignation**

#### **A TROYES (10000), 9 rue du Capitaine Gauvin**

Une MAISON D'HABITATION.

Cadastrée AC n°564 pour une contenance de 15 ares et 35 centiares.

### **Conditions générales de l'opération**

- **Recevoir** le prix.
- **Vendre** le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances.

### **RESOLUTION**

Cette résolution est mise aux voix.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

OV    DV  
SD    RL

### DEUXIEME RESOLUTION

**SEQUESTERER** sur un compte de l'office notarial JONQUET-CHATON, le pourcentage du prix de vente représentatif de l'indivision successorale de Madame Brigitte VISAN, **soit 59,71% (= 818 parts)** jusqu'au prononcé d'une décision de justice devenue définitive.

### RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

### TROISIEME RESOLUTION

Les associés constatent le décès de Madame Brigitte VISAN, gérante, en date du 28 janvier 2016.

Et nomment pour la remplacer, Monsieur Olivier VISAN, pour une durée illimitée.

L'article relatif à la gérance sera modifié en conséquence.

### RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

### QUATRIEME RESOLUTION

L'assemblée générale extraordinaire confère tous pouvoirs à Monsieur Olivier VISAN, ainsi qu'à l'office notarial JONQUET-CHATON, sis à TROYES, 11 rue Paul Dubois à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises et à la mise à jour du KBIS et des statuts auprès du greffe du tribunal de commerce de TROYES.


A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

### RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix.

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à

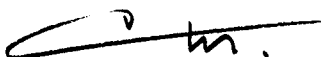
OV      
SD RC

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président et les associés, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Mr Olivier VISAN

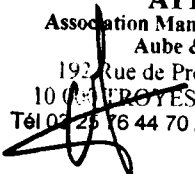


Mr David VISAN  
Assisté de Madame Marie CHAUDRON  
Mandataire judiciaire (curatelle renforcée)



Mme Marie CHAUDRON  
Mandataire judiciaire (curatelle renforcée)

**AT10-51**  
Association Mandataire Judiciaire  
Aube & Marne  
192 Rue de Preize - CS 32041  
10 000 PROYES - adm@at10-51.fr  
Tél 03 25 76 44 70 / Fax 03 25 76 44 71



**DANTON Sylvain**  
Directeur at10-51

## **STATUTS**

2714638

### **SCI HAPPY CORPORATION**

**Capital :**  
137.000 Euros

**Siège social :**  
9 rue du Capitaine Gauvin  
10 000 TROYES  
RCS TROYES : 429 008 733

#### **Dernières mises à jour des statuts :**

- En date du 8 septembre 2020 : modification de la gérance
- En date du 23 mai 2022 : répartition des parts de Madame Brigitte VISAN par suite de son décès

**Statuts certifiés conformes à l'original par le gérant**



Suivant acte authentique reçu par Maître Benoît PAUPE, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle, "Jean-Pierre PAUPE - Benoît PAUPE - Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial, à TROYES (Aube), 4 rond-point Patton, le 30 décembre 1999, enregistré à Troyes, le 4 janvier 2000, bordereau n° 2/1/2.

Il a été constitué les statuts d'une SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE :

### **ENTRE INITIALEMENT**

1) Monsieur VISAN Basile, Chef d'entreprise, et Madame DUBOSQ Brigitte Louise Yvonne, son épouse, demeurant ensemble à VINCENNES (94300), 28 rue Mirabeau.

Nés, savoir :

- Monsieur à BUCAREST (ROUMANIE) le 04 mai 1938, de nationalité Française.
- Madame à DIEPPE (76200), le 26 décembre 1945, de nationalité Française.

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage établi par Maître BACHERICH, notaire à DIEPPE, le 16 décembre 1967, préalable à leur union célébrée à la mairie de DIEPPE (76200), le 21 décembre 1967, ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

2) Monsieur VISAN David Louis Alexandre, Commercial, célibataire majeur, demeurant à VINCENNES (94300), 28 rue Mirabeau.

Né à PARIS (75013), le 07 juillet 1970, de nationalité Française.

3) Et Monsieur VISAN Olivier, Vincent, Antoine, Ingénieur, célibataire majeur, demeurant à TROYES (10), 9 rue du Capitaine Gauvin.

Né à PARIS (75013), le 5 janvier 1973, de nationalité française.

### **PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes ci-dessus identifiées à ce présentes, à l'exception de Monsieur David VISAN représenté par Monsieur Basile VISAN en vertu des pouvoirs ci-annexés.

### **TITRE I**

#### **FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE** **DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION**

### **ARTICLE 1 FORME**

La société a la forme d'une Société Civile régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil.

### **ARTICLE 2 OBJET**

La société a pour objet :

L'acquisition, la mise en valeur, la location, la mise à disposition, l'exploitation et l'administration de tous immeubles sis en France, et notamment ;

1°/ La propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, des biens acquis par la société ou apportés par les associés,  
2°/ L'entretien et l'aménagement de ces biens,  
3°/ La mise à disposition des associés, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie des biens lui appartenant,  
4°/ Eventuellement, et exceptionnellement, l'aliénation de ceux des biens devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société ; la constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux,  
Et plus généralement toutes opérations civiles, mobilières, immobilières et financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ou le développement, à l'exclusion de toutes opérations pouvant faire perdre à la Société son caractère de Société Civile.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : HAPPY CORPORATION

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à TROYES (Aube), 9 rue du Capitaine Gauvin.

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision extraordinaire des associés.

### **ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION**

#### **I Durée**

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation.

#### **II - Prorogation**

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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.

#### **III - Dissolution**

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.



**TITRE II**  
**APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

**ARTICLE 6 - APPORTS**

Les associés fondateurs effectuent à la Société les apports en numéraire suivants, savoir :

- Monsieur Basile VISAN	.....65 500 EUROS
- Madame Brigitte VISAN	.....65 500 EUROS
- Monsieur David VISAN	.....3 000 EUROS
- Monsieur Olivier VISAN	.....3 000 EUROS
Ensemble :	.....137 000 EUROS

Représentant la contre-valeur de : 898 661, 09 Francs.

La somme représentative de ces apports sera libérée sur appel de fonds de la gérance et selon les modalités fixées par cette dernière, en fonction des besoins de la société.

Ces appels de fonds seront faits soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par remise en main propre contre récépissé.

La libération de cette somme pourra avoir lieu en francs ou en euro, ou par compensation avec une créance liquide et exigible de l'associé sur la société

Ces apports sont rémunérés dans les conditions indiquées à l'article SEPT qui suit

**ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

Le capital social est fixé à la somme de 137 000 Euros, divisé en 1 370 parts de 100 euros chacune, réparties entre les associés ainsi qu'il suit :

Monsieur Basile VISAN	.....655 parts
- Madame Brigitte VISAN	.....655 parts
- Monsieur David VISAN	.....30 parts
- Monsieur Olivier VISAN	.....30 parts
TOTAL DES PARTS :	.....1 370 parts

**Décès de Monsieur Basile VISAN**

A la suite du décès de Monsieur Basile VISAN, survenu le 19 juin 2012, ses 655 parts sociales ont été réparties entre Madame Brigitte VISAN (option successorale : 1/4 en pleine propriété et 3/4 en usufruit), et ses deux enfants de la manière suivante :

**NOUVELLE REPARTITION DES PARTS SOCIALES**

**- Madame Brigitte VISAN**

.....655 parts en pleine propriété  
.....163 parts en pleine propriété  
.....492 parts en usufruit

**- Monsieur David VISAN**

.....30 parts en pleine propriété  
.....246 parts en nue-propriété

**- Monsieur Olivier VISAN**

.....30 parts en pleine propriété  
.....246 parts en nue-propriété

**TOTAL DES PARTS :**

.....1 370 parts

**Décès de Madame Brigitte VISAN**

A la suite du décès de Madame Brigitte VISAN, survenu le 28 janvier 2016, et de l'acte de notoriété rectificatif reçu par Maître Nicolas JONQUET, notaire associé à TROYES (Aube), le 23 mai 2022, les 818 parts sociales détenues en pleine propriété par Madame VISAN ont été attribuées à son fils, Monsieur Olivier VISAN, son seul et unique héritier, et l'usufruit portant sur 492 parts s'est éteint au profit des nus-propriétaires.

**De sorte que le capital social se trouve réparti de la manière suivante :**

**- Monsieur David VISAN**

.....30 parts en pleine propriété  
.....246 parts en pleine-propriété

**Total : 276 parts sociales**

**- Monsieur Olivier VISAN**

.....30 parts en pleine propriété  
.....246 parts en pleine propriété  
.....818 parts en pleine propriété

**Total : 1.094 parts sociales**

**TOTAL DES PARTS :**

.....1 370 parts

### **TITRE III - PARTS SOCIALES**

#### **CHAPITRE 1** **CARACTERISTIQUES**

#### **ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS**

##### **1) Souscription**

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

##### **2) Libération des parts sociales**

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article six, et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription. Le surplus est versé dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels de la gérance effectués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de retard dans les versements échelonnés stipulés dans les présents statuts ou consécutifs aux appels de fonds visés à l'alinéa qui précède, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de l'échéance non respectée, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts.

Tous les versements à la société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

#### **ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS**

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

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

#### **ARTICLE 10 - INCIDENCE DU REGIME DE COMMUNAUTE SUR LA QUALITE D'ASSOCIE**

S'il est fait emploi de biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts sociales, la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Toutefois, conformément à la loi, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la Société son intention d'être personnellement associé.

A cet effet, l'époux apporteur ou acquéreur de parts doit, un mois avant la réalisation de l'apport ou l'acquisition des parts, avertir son conjoint, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du projet d'apport ou d'acquisition, et en justifier dans l'acte d'apport ou d'acquisition des parts.

Si le conjoint, ainsi averti, notifie son intention de devenir associé lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation de l'apport ou l'agrément de l'acquéreur vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint n'acquiert la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés. Lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

## **CHAPITRE 2**

### **DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

#### **ARTICLE 11- DROITS ATTACHES AUX PARTS**

##### **1 - Droit d'intervention dans la vie sociale**

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux,
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois,
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV,
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V.

##### **2 - Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation**

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

##### **3 - Droit au maintien des engagements sociaux**

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

##### **4° - Comptes courants d'associés**

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

##### **5 - Délivrance de documents**

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

##### **6 - Droits de disposition sur les taxes sociales**

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale est disparue sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

## **7 - Droit de retrait**

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société ce qu'il ne peut faire dans les cas visés supra entraînant un retrait d'office, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par expert, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le remboursement est effectué le jour où le retrait prend effet, sans intérêt en sus.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retenant.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS**

### **1 - Obligations aux dettes sociales**

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après, avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

### **2) - Obligation de respecter les statuts**

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

## **ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de parts à l'occasion d'une opération telle que réduction du capital, augmentation de capital par incorporation de réserves, les droits sociaux

isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les associés ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaire.

### **Usufruit**

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier seul, quelque soit la nature des décisions. Toutefois, le nu-propriétaire devra être convoqué à chaque assemblée. Il disposera d'une voie consultative en cas de modification statutaire.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué à l'article 11 ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

## **CHAPITRE 3** **CESSION DES PARTS ENTRE VIFS**

### **ARTICLE 14 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS**

I - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

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

II - Les cessions de parts sociales entre ascendants et descendants et entre associés, interviennent librement au regard des règles d'application du droit des sociétés. Toutes autres cessions n'interviennent qu'avec l'agrément de la collectivité des associés, donné par décision de nature extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des coassociés, avec demande d'agrément.

La gérance provoque la décision des associés. A défaut de l'avoir fait dans le mois de la notification du projet à la société, tout associé peut convoquer lui-même l'assemblée des associés, sans mise en demeure préalable de la gérance. En cas de convocation par plusieurs associés, seule est régulière la convocation émanant de l'associé ayant convoqué régulièrement l'assemblée pour la moins éloignée.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance ou par l'auteur de la convocation, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée. Faute de l'être dans un délai de trois mois par la défaillance du cédant, ce dernier est réputé avoir renoncé à son projet.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la Société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées au 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial

de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

#### **ARTICLE 15 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par la loi. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

### **CHAPITRE 4** **TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES** **PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE** **OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE**

#### **ARTICLE 16 - TRANSMISSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE**

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers en ligne directe, au conjoint survivant venant à la succession de l'associé décédé, au conjoint commun en biens d'un associé décédé et attributaire des parts communes dans la liquidation et le partage de la communauté, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe ou de conjoint survivant.

#### **ARTICLE 17 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE**

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé est soumise à l'agrément unanime des autres associés, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

### **TITRE IV** **ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 18 - GERANCE**

##### **I - Nomination**

La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés.

Les associés nomment comme premiers gérants, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, sans limitation de durée ;

Monsieur Basile VISAN et Madame VISAN née Brigitte DUBOSQ, tous deux sus-nommés.

Le changement ultérieur d'un gérant ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Monsieur et Madame VISAN, intervenants ici à cet effet, déclarent accepter le mandat qui leur est confié, et précisent qu'à leur connaissance ils ne se trouvent dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

#### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 24 décembre 2012**

**Il a été constaté le décès de Monsieur Basile VISAN, en date du 19 juin 2012, et les associés ont décidé à l'unanimité de nommer, comme seule et unique gérante, Madame Brigitte VISAN.**

#### **ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE du 8 septembre 2020**

**Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire du 8 septembre 2020, il a été constaté le décès de Madame Brigitte VISAN, survenu le 28 janvier 2016 et les associés ont décidé à l'unanimité de nommer pour la remplacer, Monsieur Olivier VISAN, pour une durée illimitée.**

#### **II - Démission**

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, et de provoquer, s'il est seul gérant, la convocation de l'assemblée ou une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants associés.

#### **III - Révocation**

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des autres associés.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres

#### **IV Vacance**

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

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

#### **V - Publicité**

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévue par les dispositions réglementaires.



## **VI - Pouvoirs du Gérant**

### **1° - Pouvoirs externes :**

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

### **2° - Pouvoirs internes :**

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

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.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, sans que cette limitation puisse être opposée aux tiers, savoir l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les Sociétés,

- tous emprunts, tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont d'une durée égale ou supérieure à neuf ans,

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

### **3° - Signature sociale :**

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

## **VII - Rémunération**

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs.

## **VIII - 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.

## **ARTICLE 19 - CONTROLE DE LA SOCIETE**

La société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la loi n°84-148 du 1er mars 1984 et son décret d'application sont remplis. Dans ce cas, elle nomme au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant, pour six exercices.

**TITRE V**  
**DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

**ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES - NATURE - MAJORITE**

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

I - Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts.

II - Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaires, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats,
- celles nommant et révoquant les gérants.
- celles donnant les autorisations à la gérance en application de l'article 18.

III - Les décisions de nature extraordinaire sont prises par les associés représentant au moins les trois/quarts du capital social.

IV Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix exprimées des associés présents ou représentés.

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, soit enfin en assemblée.

**TITRE VI ANNÉE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX**

**ARTICLE 21- EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de ce jour au 31 décembre 2000.

**ARTICLE 22 - COMPTABILITÉ - COMPTES ANNUELS BENEFICES**  
**AFFECTATION ET REPARTITION**

Compte tenu de l'activité limitée de la société, c'est une comptabilité simplifiée qui sera tenue, par relevé des recettes et des dépenses.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports. Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## **TITRE VII** **MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL** **LIQUIDATION**

### **ARTICLE 23 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 20 ci-dessus.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

### **ARTICLE 24 - LIQUIDATION ET DIVERS**

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote; ou à défaut par décision judiciaire

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

**TITRE IX**  
**PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES**  
**ENGAGEMENTS - FORMA LITES - MANDAT - FRAIS**  
**DECLARATIONS - ELECTION DE DOMICILE**

I - La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

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, pourra reprendre les engagements souscrits, qui seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

II - En attendant, l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès aux Gérants qui acceptent, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, de réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, savoir :

**1ent**

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- acquérir tout matériel nécessaire au fonctionnement de la société, matériel de bureau, mobilier et autres; négocier et obtenir tous financements nécessaires à ce sujet,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

**2ent** - Acquérir, de Monsieur Hubert PONCY, et Madame Roberte JAYOT, demeurant à CANNES (06400), 55 avenue du Roi Albert,

Moyennant le prix principal de UN MILLION DE FRANCS (1.000.000 Frs), et aux charges et conditions que le mandataire jugera convenable,

Une maison à usage d'habitation sise à TROYES (Aube), 9 rue du Capitaine Gauvin, comprenant, savoir :

- Au rez-de-chaussée: entrée, cuisine, séjour, salon, bureau, WC,
- au 1er étage : 4 chambres,
- au 2e étage : Grenier,
- Grange et terrain attenant

L'ensemble cadastré section CL n° 294 et 295.

EN CONSEQUENCE et notamment :

- Convenir du mode et des époques de paiement ;
- Payer le prix soit comptant soit aux termes convenus, avec ou sans deniers d'emprunts ;

- Fixer la date d'entrée en jouissance ;
  - Obliger le mandant à l'exécution de toutes les charges et conditions qui seront stipulées ;
- Faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi ; faire notamment toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux prévus par la loi ;
- Exiger toutes justifications ;
  - Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication ;
  - Faire opérer toutes formalités de publicité foncière et toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres ;
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

**3ent** - Faire tous emprunts auprès de l'établissement de crédit que le mandataire choisira, en vue du financement de partie ou de la totalité de l'acquisition ci-dessus, d'un montant et sous les conditions que le mandataire jugera convenable,

Donner et consentir toutes garanties réelles ou personnelles au nom de la société ; s'engager à utiliser les fonds prêtés au paiement du prix de l'acquisition et faire toutes déclarations d'origine des deniers afin que l'établissement prêteur puisse bénéficier du privilège de prêteur de deniers,

A la sûreté de tout ou partie du prêt en principale, intérêts et accessoires, affecter et hypothéquer les biens immobiliers sus-désignés objet du financement ; faire à ce titre toutes promesses,

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

**4ent** - Les actes et engagements, conclus en vertu du présent mandat, seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la Société n'interviendrait pas dans un délai expirant le 30 juin 2000, lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

III - En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social.

Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.