

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 04097

Numéro SIREN : 908 508 633

Nom ou dénomination : SCI MIRAGE CROIDOR 1

Ce dépôt a été enregistré le 24/10/2023 sous le numéro de dépôt 44889

SCI MIRAGE CROIDOR 1
Société Civile Immobilière au capital de 150 €
Siège Social : Tour Majunga – La Défense 9
6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux
908 508 633 R.C.S Nanterre

**DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES DES ASSOCIES
CONSTATEES DANS UN ACTE EN DATE DU 11 OCTOBRE 2023**

Les sociétés :

- La société SCI AGIPIMMO 1, propriétaire de représentée par M. Philippe de MARTEL, dûment habilité	9 parts
- La société EURAUGIMAS SAS, propriétaire de représentée par M. Philippe de MARTEL, dûment habilité	1 part
TOTAL	10 parts

Seuls associés de la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 (ci-après désignée la « Société »), représentant l'intégralité du capital social, ont pris à l'unanimité conformément à l'article 1854 du Code civil et aux statuts, les décisions suivantes relatives à l'approbation (i) du projet d'apport en nature consenti par la société SCI AGIPIMMO 1, portant sur l'ensemble immobilier tel que décrit dans ledit projet d'apport, (ii) de l'évaluation dudit apport, (iii) de l'augmentation de capital en résultant et de la modification corrélative des statuts et (iv) la modification de l'article 22 des statuts.

PREMIERE DECISION

Les associés, après avoir pris connaissance du traité d'apport (ci-après le "Traité d'Apport") conclu ce jour entre la société SCI AGIPIMMO 1 (en qualité d'apporteur) et la Société (en qualité de bénéficiaire), relatif à l'apport de l'ensemble immobilier tel que désignation sous l'annexe 1 du Traité d'Apport et correspondant à un actif net global évalué à la somme de QUATRE-VINGT-UN MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (81.600.000 €) approuvent, purement et simplement, et dans toutes les dispositions, l'apport aux termes et conditions du Traité d'Apport. Ils approuvent également son évaluation et sa rémunération.

DEUXIEME DECISION

Les associés, connaissance prise de la décision précédente, décident, en rémunération de l'apport consenti par la société SCI AGIPIMMO 1, d'augmenter le capital social de la Société d'un montant de 71.204.175 € par la création et l'émission de 4.746.945 parts sociales nouvelles de 15 € de nominal chacune, entièrement libérées et attribuées à la société SCI AGIPIMMO 1, ainsi que le versement en numéraire d'une somme de 15,45 €.

La valeur d'émission des parts sociales correspond au montant des apports effectués, soit 17,19 € par part.

Les parts sociales nouvelles sont émises avec une prime d'apport de 2,19 € par part, soit une prime d'apport globale de 10.395.809,55 €.

La prime d'apport globale sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan de la Société, sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux.

Les nouvelles parts sociales sont assimilées aux parts sociales anciennes, dès lors elles jouissent des mêmes droits, subissent les mêmes charges et sont soumises à toutes les dispositions des statuts et aux décisions des assemblées générales.

Le capital social de la Société est alors porté de 150 € à 71.204.325 €, divisé en 4.746.955 parts sociales de 15 € chacune, entièrement libérées.

TROISIEME DECISION

Les associés, en conséquence des décisions qui précèdent et après avoir constaté que les apports et les augmentations du capital social en résultant se trouvent définitivement réalisés, décident de modifier ainsi qu'il suit les articles 6 et 7 des statuts :

« Article 6 - Apports

(...)

Par acte sous seing privé approuvé par les associés en date du 11 octobre 2023, il a été apporté par la société SCI AGIPIMMO 1 à la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 un ensemble immobilier représentant un actif net global de 81.600.000 €.

Afin de rémunérer cet apport, il a été procédé à une augmentation de capital de 71.204.175 € par émission de 4.746.945 parts sociales de 15 € de nominal chacune et assortie d'une prime d'apport globale de 10.395.809,55 € et un versement en numéraire de 15,45 €.

Article 7 - Capital

Le capital social est fixé à la somme de 71.204.325 €. Il est divisé en 4.746.955 parts sociales de 15 € de valeur nominale chacune, attribuées aux associés comme suit :

- SCI AGIPIMMO 1	4.746.954 parts
- EURAUGIMAS SAS	1 part
Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit	<u>4.746.955 parts »</u>

QUATRIEME DECISION

Les associés décident de modifier les dispositions de l'article 22 des statuts relatives à l'affectation des résultats qui est désormais rédigé ainsi qu'il suit :

« Article 22 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi. »

L'intervention de M. Philippe de MARTEL aux présentes, en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société AXA REIM FRANCE, Gérant de la Société, rend cette décision opposable à la Société.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte constatant les décisions unanimes des associés, signé par les associés et le représentant du Gérant.

ONT SIGNE

Les associés

**SCI AGIPIMMO 1
EURAUGIMAS SAS**

Représentées par M. Philippe de MARTEL

Le Gérant

AXA REIM FRANCE

Représentée par M. Philippe de MARTEL

PROJET DE TRAITE D'APPORT

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

APPORTEUR

La société dénommée **SCI AGIPIMMO 1**, Société Civile Immobilière au capital de 97.804.950 €, dont le siège social est situé Tour Majunga, La Défense 9, 6 Place de la Pyramide, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 523 659 456,

représentée par son gérant la société dénommée AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE, en abrégé AXA REIM FRANCE, société anonyme au capital de 240.000 € dont le siège social est situé Tour Majunga, La Défense 9, 6, Place de la Pyramide, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 397 991 670, fonction à laquelle elle a été nommée lors de la constitution de la société SCI AGIPIMMO 1 le 6 juillet 2010 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité,

elle-même, représentée par Monsieur Philippe de MARTEL agissant en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société AXA REIM FRANCE, dont le mandat a été renouvelé aux termes du conseil d'administration en date du 5 juin 2020 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité,

Ci-après désignée soit par sa dénomination sociale, soit par l'« **APPORTEUR** ».

D'une part,

BENEFICIAIRE

La société dénommée **SCI MIRAGE CROIDOR 1**, Société civile immobilière au capital de 150 €, dont le siège social est situé Tour Majunga, La Défense 9, 6 Place de la Pyramide, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 908 508 633,

représentée par son gérant la société dénommée AXA REAL ESTATE INVESTMENT MANAGERS FRANCE, en abrégé AXA REIM FRANCE, société anonyme au capital de 240.000 € dont le siège social est situé Tour Majunga, La Défense 9, 6, Place de la Pyramide, 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 397 991 670, fonction à laquelle elle a été nommée lors de la constitution de la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 le 16 décembre 2021 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité,

elle-même, représentée par Monsieur Philippe de MARTEL agissant en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société AXA REIM FRANCE, dont le mandat a été renouvelé aux termes du conseil d'administration en date du 5 juin 2020 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en cette qualité,

Ci-après dénommée soit par sa dénomination sociale, soit par le « **BENEFICIAIRE** ».

D'autre part,

L'APPORTEUR et le BENEFICIAIRE seront ci-après dénommés ensemble les "Parties".

EXPOSE

L'APPORTEUR est propriétaire de différents biens et droits immobiliers. Afin d'optimiser la gestion de ces actifs, il a été décidé de modifier leur structure de détention.

L'APPORTEUR a pour objet social notamment :

- *« la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous biens et droits immobiliers quel que soit l'usage de ces biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;*
- *toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles, la conclusion de tous emprunts assortis ou non de garanties ;*
- *toutes autres opérations financières y compris sur les instruments financiers à terme ;*
- *et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la Société ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et ne modifiant pas le caractère civil de la Société ».*

A cet effet, elle peut :

- détenir des participations dans des entreprises dont l'activité est de nature à faciliter la réalisation de l'objet social,
- et plus généralement effectuer toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation.

Le BENEFICIAIRE a notamment pour objet social :

- *« la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous biens et droits immobiliers quel que soit l'usage de ces biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens ;*
- *toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles, la conclusion de tous emprunts assortis ou non de garanties ;*
- *toutes autres opérations financières y compris sur les instruments financiers à terme ;*
- *et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la Société ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et ne modifiant pas le caractère civil de la Société ».*

L'apport, objet du présent traité, s'inscrit dans le cadre de cette restructuration.

Le présent traité a pour objet de préciser les conditions de cet apport.

CELA EXPOSE, les Parties ont arrêté le présent PROJET DE TRAITE D'APPORT EN NATURE.

1ERE PARTIE – APPORT

1.1. DESIGNATION DE L'ACTIF APORTE

Par les présentes, l'APPORTEUR apporte, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit au BENEFICIAIRE, ce que le BENEFICIAIRE accepte, l'immeuble sis à Paris (75008), 26-28 rue de Madrid et 18/20 rue du Général Foy, ci-après dénommé l'« Ensemble Immobilier » tel que plus amplement désigné en annexe 1 des présentes et plus précisément dans les conditions énoncées au présent traité d'apport en nature (l'Apport).

L'Ensemble Immobilier est apporté tel qu'il existe avec toutes ses aisances et dépendances, communauté et mitoyenneté, immeuble par destination et droits quelconques y attachés sans aucune exception ni réserve.

L'APPORTEUR et le BENEFICIAIRE déclarent et reconnaissent que leur intention formelle est de ne transférer au BENEFICIAIRE que la propriété de l'Ensemble Immobilier apporté, à l'exclusion de tout autre actif et de tout passif de quelque nature que ce soit.

L'Ensemble Immobilier apporté étant à usage principal de bureaux, il n'existe pas d'actifs mobiliers y attachés et aucun passif n'est attaché à l'Ensemble Immobilier apporté. En conséquence, l'Ensemble Immobilier apporté est évalué à la somme de QUATRE VINGT-UN MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (81.600.000 €) hors droits.

2EME PARTIE - REMUNERATION DE L'APPORT - AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Ensemble Immobilier est apporté à sa valeur réelle telle que résultant de l'évaluation au 30 juin 2023 réalisée par le cabinet CBRE. Sa rémunération sera effectuée sur la base de cette valeur.

Les méthodes retenues pour l'évaluation de l'Ensemble Immobilier apporté ainsi que pour la détermination de sa rémunération figurent en Annexe 2.

En cas de réalisation de la condition suspensive ci-après, le présent apport sera rémunéré par l'attribution de 4.746.945 parts nouvelles du BENEFICIAIRE, de quinze euros (15 €) de nominal chacune, entièrement libérées, qu'il créera par augmentation de capital et émises avec une prime d'émission globale d'un montant total de 10.395.809,55 €, ainsi que le versement en numéraire d'une somme de 15,45 €.

Ces nouvelles parts qui seront soumises à toutes les dispositions des statuts du BENEFICIAIRE seront assimilées aux parts anciennes et jouiront des mêmes droits.

En conséquence, en cas de réalisation du présent Apport,

Le capital du BENEFICIAIRE sera augmenté de : 71.204.175 €

Pour être porté de 150 € à : 71.204.325 €

Par émission de 4.746.945 parts sociales nouvelles de 15 € de nominal.

La prime d'apport globale s'élèvera à : 10.395.809,55 €

La prime d'apport globale sera inscrite à un compte spécial au passif du bilan du BENEFICIAIRE, sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux. Elle pourra recevoir toute affectation décidée par l'assemblée générale.

Les nouvelles parts sociales émises seront assimilées aux parts anciennes à la date effective de l'augmentation de capital, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions des statuts du BENEFICIAIRE et aux décisions des assemblées générales.

Comme conséquence de l'apport et de l'augmentation de capital social qui précèdent, il sera procédé à la modification de l'article 7 des statuts du BENEFICIAIRE, sous condition de la réalisation définitive de l'Apport.

3EME PARTIE - PROPRIETE-JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire de l'Ensemble Immobilier apporté à compter du jour où le présent projet d'apport en nature sera devenu définitif, c'est-à-dire à la date à laquelle la condition suspensive énoncée ci-après aura été satisfaite, ci-après la « **Date de Réalisation** ».

Le BENEFCIAIRE aura la jouissance des loyers et charges à percevoir pour les locaux loués dans l'Ensemble Immobilier apporté à compter du 11 octobre 2023, ci-après la « **Date de Jouissance** ».

Le BENEFCIAIRE prendra en charge et bénéficiera de toutes les opérations actives et passives relatives à l'Ensemble Immobilier apporté effectuées à compter de la Date de Jouissance.

En conséquence, le BENEFCIAIRE acquittera à compter de la Date de Réalisation toutes les charges et tous les frais, impôts et taxes, de quelque nature que ce soit exigibles après cette date ; étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira, le cas échéant, prorata temporis entre l'APPORTEUR et le BENEFCIAIRE, ce dernier s'engageant dès maintenant à rembourser à l'APPORTEUR les fractions lui incombant à première demande.

Le BENEFCIAIRE sera subrogé dans le bénéfice ou la charge desdits actifs et passifs à compter de la Date de Jouissance. Toute différence qui se révélerait en plus ou en moins sera au bénéfice ou à la charge du BENEFCIAIRE.

L'APPORTEUR devra, à première réquisition du BENEFCIAIRE, concourir à l'établissement de tous les actes complémentaires, modificatifs, réitératifs ou confirmatifs du présent Traite d'Apport et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires pour faire opérer la transmission régulière de l'Ensemble Immobilier apporté et la rendre opposable aux tiers. A la Date de Réalisation, l'APPORTEUR remettra au BENEFCIAIRE tout document attestant du transfert valable de l'Ensemble Immobilier.

4EME PARTIE - CONDITION SUSPENSIVE

L'Apport résultant du présent traité est soumis à la condition suspensive suivante :

1. APPROBATION DE L'APPORT PAR LES ASSOCIES DU BENEFCIAIRE

Le présent projet d'apport en nature est soumis à la condition suspensive de l'approbation par les associés du BENEFCIAIRE (i) du projet d'apport en nature, (ii) de l'évaluation dudit apport et (iii) de l'augmentation de capital corrélative.

Faute par les associés du BENEFCIAIRE de pouvoir statuer sur (i) l'approbation du projet d'apport, (ii) l'évaluation de l'apport et (iii) l'augmentation de capital corrélative au plus tard le 31 décembre 2023, ou en cas de refus du présent Apport par les associés, ledit Apport sera considéré comme nul et non avenu, les Parties étant alors déliées de tout engagement l'une envers l'autre sans indemnité de part ni d'autre.

2. CONSTATATION DE REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

Par la réalisation de la condition suspensive ci-dessus énoncée, l'Apport en nature deviendra définitif de plein droit à la date d'approbation de l'Apport et des décisions d'augmentation du capital social des associés du BENEFCIAIRE (ci-après la « Date de Réalisation »).

Pour les besoins de la publicité foncière, la réalisation de ladite condition suspensive sera constatée aux termes d'un acte à recevoir par l'un des notaires de la SAS Cheuvreux, titulaire d'un office notarial sis à PARIS (75008), 55, boulevard Haussmann.

5EME PARTIE – DECLARATIONS ET GARANTIES

1. CONDITIONS GENERALES

Si la condition suspensive ci-dessus se réalise, et sous réserve des déclarations et garanties ci-après convenues, l'Apport de l'Ensemble Immobilier, objet des présentes, aura lieu sous les charges et conditions suivantes relatives à l'Ensemble Immobilier apporté :

- Le BENEFICIAIRE prendra l'Ensemble Immobilier apporté dans son état au moment de la réalisation de l'Apport, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'APPORTEUR notamment en ce qui concerne la contenance du terrain et celle des bâtiments, l'affectation et l'état des constructions, ainsi que l'état du sol ou du sous-sol ;
- Toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance de l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un/vingtième devra faire le profit ou la perte du BENEFICIAIRE, comme aussi sans garantie de la part de l'APPORTEUR en ce qui concerne soit les mitoyennetés, soit les vices apparents ou cachés ou dégradations dont l'Ensemble Immobilier peut être affecté ;
- Le BENEFICIAIRE sera subrogé dans le bénéfice de tous droits et garanties et prendra à son compte le bénéfice ou la charge de tous contrats et notamment des baux conclus par l'APPORTEUR relatif à l'Ensemble Immobilier apporté, ainsi que dans le bénéfice et la charge de toutes autorisations administratives ou déclarations préalables qui auraient été obtenues par l'APPORTEUR. A ce titre, et en tant que de besoin, l'APPORTEUR autorise le BENEFICIAIRE à effectuer toutes démarches nécessaires auprès de l'Administration compétente en vue du transfert à son profit des autorisations et/ou déclarations préalables pour lesquelles la procédure ne serait pas achevée au jour du caractère définitif de l'Apport ;
- Le BENEFICIAIRE continuera aux lieu et place de l'APPORTEUR tous traités et abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, au téléphone et autres se rapportant audit Ensemble Immobilier ; il en fera opérer la mutation à son profit dans les plus brefs délais, en remplira les obligations à sa charge et en acquittera les redevances et cotisations à compter de son entrée en jouissance de manière que l'APPORTEUR ne puisse être inquiété ou recherché de quelque manière que ce soit ;
- A compter de la Date de Réalisation, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription ou de la modification de toutes polices d'assurances afférentes à l'Ensemble Immobilier et en paiera les primes et cotisations, le tout de manière à ce que l'APPORTEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Le BENEFICIAIRE se substitue, dans la mesure du possible, à l'APPORTEUR dans tous ses droits et actions, quelle qu'en soit la nature ou l'objet et, dans toutes procédures en demande ou en défense de quelque nature que ce soit relatif à l'Ensemble Immobilier apporté, sauf à requérir, en cas de besoin, l'assistance de l'APPORTEUR.

S'agissant plus spécifiquement des contentieux (juridictionnels ou non), et en l'absence de subrogation des droits et obligations de l'APPORTEUR par le BENEFICIAIRE :

- l'APPORTEUR apportera son assistance au BENEFICIAIRE ;
- le BENEFICIAIRE indemniserà l'APPORTEUR de tous préjudices et toutes pertes, charges ou indemnités supportés par l'APPORTEUR dans le cadre de ces contentieux ;
- réciproquement, l'APPORTEUR reversera au BENEFICIAIRE toutes sommes nettes de frais, charges et dépenses qu'elle viendrait à percevoir dans le cadre de ces contentieux.

Jusqu'à la Date de Réalisation, l'APPORTEUR continuera de gérer les biens et droits apportés selon les mêmes règles et les mêmes conditions que pour le passé. L'APPORTEUR ne prendra aucun engagement sortant du cadre de la gestion courante de ces biens et droits, sous l'accord préalable du BENEFICIAIRE.

2. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE, LA POLLUTION ET LES TERMITES

Pour définir les obligations de l'APPORTEUR au titre des diagnostics techniques à remettre au BENEFICIAIRE, les Parties conviennent expressément de se référer conventionnellement en partie aux dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 et R 271-1 à R 271-5 du Code de la construction et de l'habitation qui mettent à la charge du vendeur de tout ou partie d'un immeuble bâti l'obligation de remettre à l'acquéreur un dossier de diagnostic technique, devant être annexé à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

L'APPORTEUR a remis au BENEFICIAIRE l'ensemble des diagnostics réalisés en application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 1997 ainsi que la totalité des documents en sa possession et relatifs à la construction de l'Ensemble Immobilier apporté objet des présentes. Le BENEFICIAIRE ne pourra exiger de l'APPORTEUR la fourniture d'aucun document supplémentaire ou complémentaire.

En cas de pollution du sol, le BENEFICIAIRE fera pareillement son affaire personnelle dans les mêmes conditions de renonciation à recours et de garantie que ci-dessus, de l'état de pollution du sol, supportera toutes les conséquences y afférentes et s'engagera à réaliser à ses frais exclusifs les travaux nécessaires à la dépollution du site dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions de l'administration, et ce quel que soit le montant des travaux requis, le tout sans aucun recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'APPORTEUR.

Le BENEFICIAIRE fera enfin son affaire personnelle, dans les mêmes conditions de renonciation à recours et de garantie que ci-dessus, de la présence éventuelle de termites ou de plomb dans l'Ensemble Immobilier.

Le BENEFICIAIRE dispense l'APPORTEUR de faire réaliser un diagnostic de performance énergétique et en fera son affaire personnelle.

A toutes fins utiles, il est précisé que l'APPORTEUR ne sera tenu de supporter aucune obligation supplémentaire résultant d'un changement de réglementation en ces domaines.

3. SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera, s'il en existe, des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Ensemble Immobilier apporté sans recours contre l'APPORTEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la publicité foncière.

4. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'Ensemble Immobilier est compris dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice du 8^{ème} arrondissement de PARIS.

L'APPORTEUR a offert au titulaire du droit de préemption, l'exercice du droit de préemption dont cette situation est le fait générateur, ainsi qu'il résulte d'une déclaration d'intention d'aliéner adressée à la mairie du 8^{ème} arrondissement de PARIS en date du 1^{er} août 2023.

Le titulaire du droit de préemption urbain a renoncé à l'exercer par courrier en date du 9 octobre 2023.

5. DECLARATIONS CONCERNANT L'APPORTEUR ET SON APPORT

L'APPORTEUR fait les déclarations et garanties suivantes, à la date des présentes et à la Date de Réalisation :

- qu'il est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent traité sont exactes et à jour ;
- qu'il n'est pas, n'a jamais été et ne sera pas en état de faillite, liquidation des biens, règlement judiciaire ou amiable, en redressement ou liquidation judiciaire ou cessation des paiements ;

- qu'il peut et pourra librement disposer de l'Ensemble Immobilier ;
- qu'il a et aura la capacité nécessaire, a obtenu toutes les autorisations nécessaires de ses organes sociaux compétents pour exécuter le présent apport, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Apport ;
- qu'il détient et détiendra en pleine propriété et sans restriction l'Ensemble Immobilier compris dans l'Apport et qu'il n'est grevé d'aucun nantissement, privilège, sûreté, saisie, engagement, option ou droit quelconque au profit de quiconque susceptible de restreindre ou d'affecter l'exercice du droit de propriété ou la valeur desdits droits.
- que la signature et l'exécution du présent traité par elle ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'Acte.

6EME PARTIE - FISCALITE

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les Parties s'engagent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à établir pour le paiement de toutes autres impositions et taxes résultant de la réalisation définitive du présent Apport dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

2. DROITS D'ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts et en application de la documentation administrative BOI-ENR-AVS-10-30 n°20 (mise à jour le 12 septembre 2012), les Parties décident d'imputer le passif transféré sur la trésorerie et les créances apportées (le solde est imputé sur la valeur de l'Ensemble Immobilier et entraînera donc le paiement de droit d'enregistrement à due concurrence) :

APPORTEUR	Passif imputé sur la trésorerie et les créances	Solde imputé sur la valeur de l'Ensemble Immobilier
SCI AGIPIMMO 1	NEANT	NEANT

Par ailleurs, en application de l'article 810 I du Code général des impôts, modifié par la loi de finances 2019, l'Apport est enregistré gratuitement.

3. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

L'article 257 bis du Code général des impôts dispose que :

« Lors de la transmission à titre onéreux, à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société d'une universalité totale ou partielle de biens effectuée entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, aucune livraison de biens ou prestation de services n'est réputée intervenir.

L'adhésion ou la sortie d'un assujetti en tant que membre d'un assujetti unique constitué en application de l'article 256 C constitue le transfert d'une universalité totale bénéficiant des dispositions du présent article.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A. ».

L'administration fiscale analyse la location immobilière comme une activité relevant de ce texte tel que cela ressort du rescrit n° 2006/34 (TCA) du 12 septembre 2006, ou le rescrit n°2006/58 (TCA) du 26 décembre 2006 publiés au BOI-TVA-DED-60-20-10, n° 282.

Le représentant de l'APPORTEUR déclare :

- que l'Ensemble Immobilier apporté constitue pour lui une immobilisation,
- qu'il a, dans le cadre de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier la qualité de redevable de la TVA,
- que l'Ensemble Immobilier fait l'objet d'une restructuration ayant pour finalité la relocation à une valeur de marché,
- que des prises de contact ont été réalisées en vue d'une prochaine commercialisation de l'Ensemble Immobilier.

Le représentant du BENEFICIAIRE déclare :

- que l'Ensemble Immobilier apporté constitue pour lui une immobilisation,
- qu'il aura dans le cadre de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier la qualité de redevable de la TVA
- qu'il affectera l'Ensemble Immobilier à son actif immobilisé,
- opter, dès à présent, conformément aux dispositions de l'article 260-2° du Code général des Impôts, pour l'assujettissement des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée pour l'Ensemble Immobilier suivant : PARIS (75008), 26-28, rue de Madrid et 18/20 rue du Général Foy.

Le représentant de l'APPORTEUR déclare que l'Ensemble Immobilier est achevé depuis plus de cinq (5) ans, de sorte qu'à défaut d'application du régime de l'article 257 bis du Code général des impôts, leur apport serait exonéré de TVA, en application des dispositions du 2° du 5 de l'article 261 du Code général des impôts, et corrélativement susceptible d'entraîner les régularisations prévues à l'article 207 III, 1 de l'annexe II du même code.

Cela étant, les Parties déclarent que l'Apport est régi par les dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, de sorte qu'il n'entraîne aucune régularisation de TVA au titre de l'article 207 de l'annexe II du Code général des impôts et que le BENEFICIAIRE est réputé poursuivre la personne de l'APPORTEUR au regard de la TVA. Ces dispositions sont commentées au Bulletin Officiel des Finances Publiques sous la référence BOI-TVA-DED-60-20-10-20160302. A cet égard, sont ici rappelées les dispositions de l'article 19 de la Directive 2006/112 du 28 novembre 2006 relative au système commun de taxe sur la valeur ajoutée :

« Article 19 »

« Les États membres peuvent considérer que, à l'occasion de la transmission, à titre onéreux ou à titre gratuit ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens, aucune livraison de biens n'est intervenue et que le bénéficiaire continue la personne du cédant. Les États membres peuvent prendre les dispositions nécessaires pour éviter des distorsions de concurrence dans le cas où le bénéficiaire n'est pas un assujetti total. Ils peuvent aussi prendre toutes mesures utiles pour éviter que l'application de cet article rende la fraude ou l'évasion fiscales possibles. ».

Les Parties précisent :

- que l'Apport a pour objet des biens immobiliers attachés à une activité de location au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts,
- que l'Apport intervient entre deux (2) sociétés assujetties à la TVA et redevables de la TVA au titre de cette activité.

Dans la mesure où le présent traité d'apport emporte transmission d'une universalité de biens entre des assujettis redevables de la TVA, les soussignés es qualités au nom des sociétés qu'ils représentent déclarent qu'ils entendent se prévaloir du régime de dispense de TVA visé à l'article 257 bis du Code général des impôts. Par conséquent, l'Apport n'entraîne ni taxation, ni régularisation en matière de TVA et notamment au titre de l'article 207 de l'Annexe II au Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE reconnaît, en conséquence, qu'il n'exercera aucun droit à déduction, en application de l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts, de la TVA que l'APPORTEUR aurait dû régulariser si l'article 257 bis du Code général des impôts n'était pas applicable.

Les représentants des Parties déclarent que :

- les Parties sont toutes deux, pour les besoins de cet apport, des entreprises assujetties redevables de la TVA au sens des articles 256 et suivants du code général des impôts,
- les Parties entendent mentionner sur leur déclaration de chiffre d'affaires respectives (CA3, ligne « autres opérations non imposables ») le montant de l'Apport faisant l'objet de la dispense de taxation et de régularisation prévue à l'article 257 bis précité,
- l'APPORTEUR a communiqué au BENEFCIAIRE ce jour un tableau récapitulatif comportant les éléments et informations nécessaires, en vue de permettre au BENEFCIAIRE d'effectuer, en tant que de besoin, les régularisations de TVA futures visées à l'article 207 annexe II du Code général des impôts. L'APPORTEUR s'oblige à remettre au BENEFCIAIRE en cas de demande de l'Administration fiscale les justificatifs correspondants. Une copie de cet état des déductions de TVA demeure ci-annexée (Annexe 3).

7EME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET FORMALITES

1. DISPOSITIONS DIVERSES

1.1. Affirmation de sincérité

L'APPORTEUR et le BENEFCIAIRE affirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent projet d'apport en nature exprime bien l'valuation donnée à l'Ensemble Immobilier apporté.

Ils reconnaissent être informés des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations ainsi qu'aux affirmations de sincérité frauduleuses.

1.2. Frais et charges

Les frais et droits afférents au présent projet de traité d'apport en nature comprenant les honoraires et frais de notaire, des conseils intervenus pour les besoins de la valorisation de l'Apport, les droits d'enregistrement, la contribution de sécurité immobilière, et tous frais et droits de nature fiscale afférents au présent Apport, ainsi que les frais, droits et émoluments des actes qui en seront la suite seront supportés par le BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

2. FORMALITES

2.1. Publicité foncière

En cas de réalisation de la condition suspensive ci-dessus, le présent projet d'apport et, éventuellement, tout acte postérieur s'y rapportant, sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais de le BENEFCIAIRE

Pour ce faire, les Parties donnent pouvoir à tous collaborateurs de l'office notarial CHEUVREUX, notaires à PARIS (75008), 55, boulevard Haussmann à l'effet de :

- procéder au dépôt au rang des minutes de l'office notarial le présent projet de traité d'apport ainsi que le procès-verbal des décisions des associés du BENEFCIAIRE constatant la réalisation de l'Apport ;
- établir tous actes complémentaires établissant la désignation complète, l'origine de propriété et les servitudes grevant l'Ensemble Immobilier ;
- mettre la désignation de l'Ensemble Immobilier en concordance avec tous documents hypothécaires et cadastraux ;
- faire le nécessaire pour parvenir à la publication de l'Apport au service de la publicité foncière compétent.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de cette formalité, il est révélé des inscriptions ou mentions grevant l'Ensemble Immobilier, l'APPORTEUR sera tenu d'en rapporter, à ses frais, mainlevées et certificats de radiation, dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en sera faite au domicile ci-avant élu. Au surplus, le BENEFCIAIRE sera garanti et indemnisé de tous frais extraordinaires de publicité foncière ou de purge.

2.2. Autres formalités

L'APPORTEUR remplira, dans les délais légaux, toutes formalités de publicité relatives à l'Apport, objet des présentes, dès que celui-ci aura un caractère définitif.

Il remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires en vue de rendre opposable aux tiers la transmission de l'Ensemble Immobilier apporté.

Fait à Puteaux, le 11 octobre 2023

En quatre exemplaires originaux dont :

- un pour chacune des Parties
- un pour le dépôt au greffe
- un pour le notaire

L'APPORTEUR

SCI AGIPIMMO 1
représentée par M. Philippe de MARTEL



LE BENEFICIAIRE

SCI MIRAGE CROIDOR 1
représentée par M. Philippe de MARTEL



ANNEXE 1

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER APORTE

A - Désignation :

✚ Situation et références cadastrales

A PARIS (75008), 26/28 rue de Madrid et 18/20 rue du Général Foy, un immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BX	9	18 Rue du Général Foy	00ha 10a 38ca

✚ Désignation des constructions

Un bâtiment élevé sur trois (3) niveaux de sous-sol comprenant quarante-neuf (49) emplacements de stationnement, d'un rez-de-chaussée et de six (6) étages.

B – Surfaces :

Surfaces utiles brutes : 4.838,1 m²

Surfaces de planchers : 5.070 m²

Surfaces S.H.O.B : 7.943 m²

Surfaces SHON : 5.677 m²

Etat des surfaces réalisé en date du 4 juillet 2017 par le Cabinet GEXPERTISE Conseil, Géomètres Experts dont le siège social est 6, rue de Wolfenbüttel - 92310 SEVRES.

ANNEXE 2

METHODE DE VALORISATION DES BIENS APPORTES ET DES PARTS DU BENEFICIAIRE

- 1) L'Ensemble Immobilier apporté au BENEFICIAIRE a été valorisé selon les méthodes par le revenu (capitalisation, DCF) et par comparaison à titre de recoupement, conformément au rapport en date du 30 juin 2023 du cabinet CBRE ci-après.

- 2) La valeur retenue pour les parts correspond au montant des apports effectués soit un montant de 17,19 € par part.

ANNEXE 3

ETAT DES DEDUCTIONS DE TVA

SCI AGIPIMMO 1

ARRETE AU 25/09/2023																						
CALCUL DU REVERSEMENT DE TVA SUR LES A A L et CONSTRUCTION																						
HYPOTHESE DE CESSION DE L'IMMEUBLE : 2878 RUE DE MADRID - PARIS																						
Taux TVA	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	19,60%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	travaux en cours non livrés	
taux	0/20	1/20	2/20	3/20	4/20	5/20	6/20	7/20	8/20	9/20	10/20	11/20	12/20	13/20	14/20	15/20	16/20	17/20	18/20	19/20	20/20	
Année	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Base	40 902 226,57 €	29 503,56 €	125 849,61 €	69 276,58 €	38 482,46 €	38 314,13 €	14 500,87 €	1 849,05 €	172 880,42 €	47 718,00 €	0,00 €	40 098,63 €	134 346,13 €	100 698,98 €	935 526,08 €	0,00 €	0,00 €	4 240,00 €	0,00 €	13 978,00 €	420 297,11 €	43 089 786,18 €
TVA	8 016 836,41 €	5 782,70 €	24 666,52 €	13 578,21 €	7 542,56 €	7 509,57 €	2 842,17 €	362,41 €	33 884,56 €	9 352,73 €	0,00 €	8 019,73 €	26 869,23 €	20 139,80 €	187 105,22 €	0,00 €	0,00 €	848,00 €	0,00 €	2 795,60 €	84 059,42 €	8 452 194,83 €
taux TVA	0,00 €	289,13 €	2 466,65 €	2 036,73 €	1 508,51 €	1 877,39 €	652,65 €	126,84 €	13 553,82 €	4 208,73 €	0,00 €	4 410,85 €	16 121,54 €	13 090,87 €	130 973,65 €	0,00 €	0,00 €	720,80 €	0,00 €	2 655,82 €	84 059,42 €	278 953,42 €
																			TVA A REVERSER =		278 953,42 €	

SCI MIRAGE CROIDOR 1


Société Civile Immobilière au capital de 71.204.325 €
Siège Social : Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux
908 508 633 R.C.S Nanterre

S T A T U T S

Mis à jour par acte sous seing privé du 11 octobre 2023

Copie certifiée conforme,

Le Gérant,
La société AXA REIM FRANCE
Représentée par M. Philippe de MARTEL



ENTRE LES SOUSSIGNEES :

SCI VENDOME BUREAUX, Société Civile Immobilière à Capital Variable au capital minimum de 32.564.028 €, dont le siège social est situé Tour Majunga – La Défense 9 – 6, place de la Pyramide – 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 431 972 595, dûment représentée par son Gérant, la société AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par M. Philippe de MARTEL, en sa qualité de Directeur Général Délégué,

ET

SCI COLISEE RESIDENTIEL, société civile immobilière à capital variable au capital minimum de 5.000.000 € dont le siège social est situé Tour Majunga - La Défense 9 - 6, Place de la Pyramide - 92800 Puteaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 431 981 257, dûment représentée par son Gérant, la société AXA REIM FRANCE, elle-même représentée par M. Philippe de MARTEL, en sa qualité de Directeur Général Délégué,

Lesquelles ont établi, ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'elles ont décidé de constituer entre elles.

Article 1 – Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code Civil, les textes pris pour l'application de ces dispositions et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet :

- la détention en propriété ou en jouissance et la gestion de tous biens et droits immobiliers quel que soit l'usage de ces biens et plus particulièrement l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur et l'aménagement desdits biens;
- toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'échange et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou titres de toutes sociétés de forme civile ou commerciale ayant pour objet l'acquisition et la gestion locative d'immeubles quel qu'en soit l'usage, ou la construction de tous immeubles, la conclusion de tous emprunts assortis ou non de garanties ;
- toutes autres opérations financières y compris sur les instruments financiers à terme ;
- et généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet de la Société ou susceptibles d'en faciliter la réalisation et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

Article 3 – Dénomination

La dénomination sociale est : SCI MIRAGE CROIDOR 1

Article 4 – Siège

Le siège social est fixé à Tour Majunga – La Défense 9 - 6, Place de la Pyramide – 92800 Puteaux.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 – Apports

Il est apporté à la constitution de la Société les sommes suivantes :

- | | |
|---|-------|
| - par la société SCI VENDOME BUREAUX, la somme de | 900 € |
| - par la société SCI COLISEE RESIDENTIEL, la somme de | 100 € |

Soit la somme totale de 1.000 €

Ces apports devront intervenir dans les 30 jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance par tous moyens, cette demande étant faite postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

La somme totale de 1.000 € comprend d'une part, le montant de 150 € en contrepartie duquel les 10 parts sociales d'une valeur nominale de 15 € sont émises et, d'autre part, le montant de 850 € correspondant à une prime d'émission de 85 € pour chacune des parts sociales souscrites.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2023, la société SCI VENDOME BUREAUX a cédé les 9 parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 au profit de la société SCI AGIPIMMO 1.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2023, la société SCI COLISEE RESIDENTIEL a cédé la part sociale qu'elle détenait dans le capital de la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 au profit de la société EURAUGIMAS SAS.

Par acte sous seing privé approuvé par les associés en date du 11 octobre 2023, il a été apporté par la société SCI AGIPIMMO 1 à la société SCI MIRAGE CROIDOR 1 un ensemble immobilier représentant un actif net global de 81.600.000 €.

Afin de rémunérer cet apport, il a été procédé à une augmentation de capital de 71.204.175 € par émission de 4.746.945 parts sociales de 15 € de nominal chacune et assortie d'une prime d'apport globale de 10.395.809,55 € et un versement en numéraire de 15,45 €.

Article 7 – Capital

Le capital social est fixé à la somme de 71.204.325 €. Il est divisé en 4.746.955 parts sociales de 15 € de valeur nominale chacune, attribuées aux associés comme suit :

- SCI AGIPIMMO 1	4.746.954 parts
- EURAUGIMAS SAS	1 part
Total égal au nombre de parts composant le capital social, soit	<u>4.746.955 parts</u>

Article 8 – Augmentation / Réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apports en numéraire, chacun des associés a, sauf si la décision afférente à l'augmentation de capital n'en dispose autrement, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 11 ci-après.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la Société à condition que ceux-ci soient agréés par la gérance. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à dix jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

Ils décident, s'il y a lieu à fixation d'une prime d'émission, et le cas échéant, le montant et les modalités de paiement de cette prime.

Article 9 - Représentation 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 régulièrement intervenues.

Article 10 - Droits attachés aux parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, pour les autres décisions, le nu-propiétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, les parts isolées 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 nécessaires.

Article 11 - Cession de parts entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société par signification ou acceptation dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil ou par inscription sur le registre de la Société lorsqu'il en existe un. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

11.1 Agrément

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes autres cessions ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de la gérance.

11.2 Régime de l'agrément

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec AR, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

La décision de la gérance est prise à l'unanimité en cas de pluralité de gérant. Elle est, en cas d'agrément, notifiée au cédant, par lettre recommandée avec AR dans les 3 mois de la notification. La cession doit être régularisée dans les 3 mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, et préalablement à celui-ci, la gérance doit, par lettre recommandée, dans un délai de deux mois, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

Pour l'application de la présente clause sera assimilée à une cession toute mutation de quelque nature que ce soit à titre gratuit ou onéreux y compris l'apport de parts, à l'exception de celle résultant d'une transmission universelle de patrimoine telle que notamment une fusion, une scission ou un apport partiel d'actif.

11.3 Nantissement

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient 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 12 - Retrait

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 à l'unanimité.

La décision collective devra être prise dans le délai de six mois, à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée avec AR.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3 du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843- 4 du Code civil.

Article 13 - Déconfiture, redressement ou liquidation judiciaire.

En cas de déconfiture, redressement ou liquidation judiciaire atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident, dans les conditions fixées par l'article 24 des présents statuts, de dissoudre la Société, il pourra être procédé, dans les conditions prévues par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

Article 14 - Responsabilité des associés

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'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 poursuivi la Société.

Les actions contre les associés non liquidateurs se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la Société.

Article 15 - Gérance

La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, désignées au cours de la vie sociale par une décision collective des associés dans les conditions prévues par l'article 18 des présents statuts.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

Le gérant, statutaire ou non, est révocable par une décision collective des associés dans les conditions prévues par l'article 19 des présents statuts.

La durée des fonctions du gérant est fixée par la décision qui le nomme. A défaut de mention de cette durée dans ladite décision, le gérant est nommé pour une durée indéterminée.

Les fonctions de gérant ne seront pas rémunérées sauf décision collective ordinaire différente des associés.

Article 16 - Pouvoir de la gérance.

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

Le gérant peut, sous sa responsabilité, consentir toutes procurations et toutes délégations de pouvoirs pour une ou plusieurs opérations déterminées.

Par ailleurs, le gérant ou son délégataire conventionnel, est expressément autorisé à représenter la Société dans toute opération (et/ou tout acte) à laquelle une autre société serait partie et au sein de laquelle le gérant ou son délégataire conventionnel agirait en qualité de représentant légal ou conventionnel.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. En particulier il peut, dans ce cadre, sans devoir être autorisé par une décision préalable des associés, acquérir ou céder, tous biens et droits immobiliers ainsi que tous fonds de commerce appartenant à la Société.

Article 17 - Décisions collectives

17.1 Forme

Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. Tout associé peut, à tout moment par lettre recommandée avec A.R., 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 de l'assemblée des associés ou à leur consultation par écrit. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

17.2 Modalités de la consultation d'une assemblée générale

L'assemblée est réunie dans tout endroit situé en France au lieu indiqué dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée ; elle indique clairement l'ordre du jour.

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.

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la Société prévu à l'article 1856 du Code civil, le rapport des commissaires aux comptes s'il y a lieu, 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. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénom et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par le président de séance ; y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

Toutefois, l'établissement et la signature de la feuille de présence peuvent être remplacés par la signature du procès-verbal de l'assemblée par tous les associés présents.

17.3 Modalités des consultations écrites et décisions des associés dans un acte sous seing privé ou notarié

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ces documents, pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou « non » ou pour s'abstenir par écrit. La réponse est adressée à la gérance par lettre recommandée ou remise contre récépissé dans le délai précité. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme n'ayant pas participé au vote.

Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité prévues pour les assemblées générales.

Les décisions unanimes des associés formalisées par actes sous seing privé ou notariés sont établies par la signature de chaque associé ou leur représentant respectif ; le respect des règles de forme et de délais de la procédure de consultation écrite ne sera pas exigé.

17.4 Représentation

Le droit de vote en assemblée, par correspondance, ou exprimé dans un acte peut être exercé par un mandataire, associé ou non, justifiant d'un pouvoir spécial.

Lorsque l'associé est une personne morale, il est valablement représenté par un délégué du représentant légal de cette personne morale.

17.5 Procès-verbaux

Lorsqu'elles ne résultent pas du consentement des associés exprimé dans un acte, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux qui indiquent la date, et le lieu de réunion, l'identité des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Nonobstant les dispositions prévues à l'article 17.2 ci-dessus, le procès-verbal est signé par chacun des associés présents, par le gérant et le cas échéant le président de séance.

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ou un original de l'acte formalisant la décision unanime des associés. Le procès-verbal est signé par la gérance.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant. Les procès-verbaux sont conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978. Lorsqu'elles résultent du consentement de tous les associés exprimés dans un acte, les décisions (nature, objet, identité des signataires) sont mentionnées à leur date dans le registre des procès-verbaux, l'acte étant conservé par la Société pour consultation.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents.

Article 18 - Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions collectives qui ne relèvent pas de l'assemblée générale extraordinaire.

Ces décisions, 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, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 19 - Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait d'un associé, la modification des statuts, ou la dissolution de la Société.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales. Toutefois, l'augmentation de l'engagement des associés et le retrait d'un associé ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 20 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Article 21 – Comptes sociaux - Droit de communication des associés

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, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la Société.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit 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.

Ce rapport ainsi que le cas échéant, le rapport des commissaires aux comptes, le texte des résolutions proposées et tous les 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, ou joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés qui statuent, en assemblée, par consultation écrite ou par décision unanime, dans les douze mois de la clôture de chaque exercice.

Article 22 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

Article 23 - Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre l'intéressé et la gérance.

Article 24 – Dissolution

24.1 Arrivée du Terme

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la gérance provoque une décision collective extraordinaire des associés afin de décider si la Société doit être prorogée ou non.

24.2 Dissolution Anticipée

La dissolution anticipée est prononcée par décision collective extraordinaire des associés. Toutefois, elle peut être prononcée par le Tribunal Judiciaire compétent, notamment dans les cas suivants :

- la réunion de toutes les parts en une main n'entraîne pas la dissolution de plein droit, mais tout intéressé peut demander cette dissolution au Tribunal Judiciaire compétent si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an ;
- si la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution au Tribunal Judiciaire compétent.

Article 25 – Liquidation

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit à moins que celle-ci n'intervienne pour cause de fusion ou de scission.

La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent à l'unanimité un ou plusieurs liquidateurs, dans les conditions fixées par l'article 19 des présents statuts ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit les pouvoirs, la rémunération et les conditions de la révocation du liquidateur.

En fin de liquidation, les associés statuent à l'unanimité sur le compte définitif de liquidation, sur le quitus de la gestion du liquidateur et la décharge de son mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Tout bien apporté qui se trouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport.

Article 26 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la Société, sont soumises au Tribunal Judiciaire compétent.

Article 27 - Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par la Société.