DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

CONSTITUTION DE LA SOCIETE CIVILE

LES SOUSSIGNEES :

1. **La société SC IK, société civile au capital de 121.500 €, dont le siège social est établi à SEVRES-ANXAUMONT (86800), 56 Chemin des Chirons des Trois Fusées, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS sous le numéro 798.954.947,**

   Représentée par Monsieur Sandrino AURIAULT agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

2. **La société GENEVRE, société par actions simplifiée au capital de 12.000 €, dont le siège social est établi à ANGERS (49000), 60 rue Montesquieu, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS sous le numéro 534.766.563,**

   Représentée par Monsieur Jérôme PERROCHES agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

DS JP DS SA

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

ABA

Société civile immobilière au capital de 10.000 €

Siège social : 14 ruelle des Banchais
49100 ANGERS

ooOoo

STATUTS

TITRE PREMIER
FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE-DUREE-EXERCICE SOCIAL

Article 1er - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être par la suite, une société civile régie par les dispositions du titre IX du Livre troisième du Code civil et par les règlements pris pour son application.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- **L'acquisition par voie d'apport, d'achat, d'échange, de construction ou par tous autres moyens, d'immeubles bâtis ou non bâtis, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ;**

- **La gestion, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement dont la société sera propriétaire au cours de la vie sociale ;**

- **L'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce ;**

- **La prise de participation dans toutes opérations immobilières à condition qu'elles soient conformes au caractère civil de la société, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux ;**

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

- **Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ou à tout autre objet similaire ou connexe, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.**

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.

Article 3 - Dénomination

La société prend la dénomination de **ABA**.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots "Société civile immobilière" ou "S.C.I." suivie de l'indication du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège de la société est fixé à **ANGERS (49100) 14 ruelle des Banchais.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée - Exercice social

I - La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf le cas de dissolution ou de prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

II - L'exercice social commence le **premier janvier** et se termine le **trente et un décembre.**

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Les soussignés font à la société les apports suivants :

- **La société SC IK,**
  Fait apport en numéraire d'une somme de **CINQ MILLE EUROS**, ci **5.000 €**

- **La société GENEVRE,**
  Fait apport en numéraire d'une somme de **CINQ MILLE EUROS**, ci.. **5.000 €**

TOTAL égal à la somme de **DIX MILLE EUROS,** ci…… **10.000 €**

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Laquelle somme sera déposée entre les mains de la gérance dans le délai de quinze (15) jours suivant l'appel de cette dernière, pour être versée dans la caisse sociale en vue de la réalisation des opérations sociales, conformément aux stipulations statutaires.

Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de l'objet social.

Article 7 - Capital social

Le capital social, composé des apports qui précèdent, est fixé à la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000 €).**

Il est divisé en **CENT (100)** parts sociales de **CENT EUROS (100 €)** chacune, numérotées de **1 à 100** entièrement souscrites et non libérées, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- **A la société SC IK,**
  CINQUANTE parts sociales, numérotées de 1 à 50, ci……..…… **50 parts**

- **A la société GENEVRE,**
  CINQUANTE parts, numérotées de 51 à 100, ci…….. **50 parts**

TOTAL égal au nombre de parts sociales, ci……..... **100 parts**

Conformément à la loi, les soussignés déclarent expressément que toutes les parts sociales présentement créées sont souscrites en totalités par les associés, qu'elles représentent des apports en espèces et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 8 - Modifications du capital social

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti selon décision collective extraordinaire des associés, et ceci, selon tout mode approprié.

En cas d'augmentation du capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible ou réductible.

La réduction du capital social par voie de rachat de parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et prévoit une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés ; le tout à défaut d'autre décision des associés.

En cas de démembrement de propriété de parts, lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en

DS DS

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

représentation des parts démembrées annulées, à moins que les parties concernées, savoir nu-propriétaires et usufruitiers, n'en conviennent autrement par écrit et à l'unanimité.

En conséquence et à défaut d'accord unanime contraire des nu-propriétaires et usufruitiers notifié à la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social de la société, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, aux seuls usufruitiers qui seront seul habilités à en donner quittance et décharge, ladite gérance étant bien et valablement déchargée par la remise des fonds aux seuls usufruitiers.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait reçu préalablement une opposition desdits usufruitiers adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la société.

Article 9 – Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendiquerait lui-même la qualité d'associé, sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 11 ci-après des présents statuts, pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux dudit conjoint revendiquant étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 - Parts sociales - Droits et obligations des associés

I - Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes dans les conditions précisées aux articles 21 et 22 ci-après.

II - 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 de paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie, serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

III – Chaque part donne droit de participer aux décisions collectives suivant les modalités prévues aux présents statuts.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires ayant pour objet :

- L'affectation et la répartition des résultats ;
- Toute modification des statuts touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales ;

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

- Toute modification des statuts touchant au droit de vote ;
- L'agrément de tout nouvel associé ;
- L'exclusion d'un associé ;
- La prorogation ou la dissolution de la société ;
- Les actes de disposition des immeubles sociaux ;
- La cession et l'acquisition d'immeubles, et le remploi des fonds provenant de toute cession d'actif de la société ;
- La souscription d'emprunts bancaires sous réserve qu'ils soient assortis de la seule caution personnelle des usufruitiers ou d'une garantie hypothécaire prise sur les biens acquis ;
- La réduction et l'augmentation du capital social ;
- Ainsi que toute décision ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Dans tous les autres cas, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, à l'exception des décisions portant sur la révocation d'un gérant, décisions pour lesquelles usufruitier et nu-propriétaire participeront et exerceront conjointement le droit de vote.

L'associé titulaire d'un droit de propriété démembré mais ne pouvant voter doit néanmoins être convoqué par la gérance et conserve son droit de participation à l'assemblée générale.

IV - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, ainsi que des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie certifiée conforme par la gérance de ces actes, sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la société.

Article 11 - Parts sociales - Cession - Agrément – Promesse de cession de parts

I - Transmission entre vifs

a) Forme de la cession :

La cession de parts sociales doit être constatée par acte sous seing privé ou authentique.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique ou qu'elle aura fait l'objet d'un transfert sur les registres de la société s'il en existe un, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

En pareil cas, il sera tenu au siège de la société, par les soins de la gérance, un registre des associés, avec mention de leur identité complète, du nombre de titres détenus et de l'évolution de leur détention, constitué dans l'ordre chronologique de leur établissement de feuillets identiques. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités, et après dépôt au greffe du Tribunal de Commerce du siège social.

b) Cessions réglementées – Procédure d'agrément :

Toutes mutations de propriété de parts sociales, qu'elle soit à titre onéreux ou gratuit, à quelque cessionnaire que ce soit, associé ou non, conjoint, ascendant ou descendant, n'interviennent qu'avec l'agrément de la collectivité des associés, donné par décision de nature extraordinaire ou au moyen de l'accord écrit de tous les associés.

1 - Le projet de cession est notifié par le cédant à la société et à chacun des associés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant l'identité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément.

Dans le délai de quinze (15) jours de la notification qui lui a été faite, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession de parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant et à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec avis de réception.

2 - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification faite au cédant.

A défaut de régularisation, dans ce délai dû à la défaillance du cédant, celui-ci est réputé avoir renoncé à toute cession.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au paragraphe 1 qui précède le consentement à la cession est réputé acquis. La cession doit alors être régularisée dans un délai de trois mois à compter du jour de l'échéance du délai susvisé.

3 - Lorsque l'organe compétent n'entend pas agréer le projet de cession, 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.

Toutefois, si la société a refusé de consentir à la cession, le cédant peut dans les huit jours de la notification du refus qui lui est faite, signifier par lettre recommandée avec accusé de réception, qu'il renonce à son projet de cession.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du paragraphe 1. ci-dessus, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des

DS JP DS SA

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

coassociés, y compris le cédant, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification au demandeur de l'avis spécifié au troisième alinéa du paragraphe 1. ci-dessus.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus, mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par l'organe compétent, mais elle peut également proposer aux associés, consultés en conséquence, de faire racheter les parts par la société ; dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

En même temps que la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties, ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai qui ne peut être inférieur à quinze jours pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréé.

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

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix à moins que la société ne décide de racheter elle-même les parts : le cas échéant, et si nécessaire, le candidat cessionnaire substitué, doit lui-même être agréé par l'organe compétent. A défaut de substitution opérée dans le délai de trois mois, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

4 - Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du dépositaire désigné par la gérance.

Toutefois, s'agissant du rachat des parts par la société elle-même, un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans, peut, dans ce cas, sur justification, être accordé à la société par

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal Judiciaire. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

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

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

7 - Les dispositions des paragraphes 1. à 6. ci-dessus, sont applicables à tous modes de mutations et de cessions entre vifs, à titre onéreux ou gratuit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, ainsi qu'aux adjudications publiques, volontaires ou forcées, l'adjudicataire doit en conséquence, notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession.

8 - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société, qu'aux autres associés.

9 - Dans ce délai d'un mois, les associés par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et aux présents statuts.

Si la vente a eu lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation. Le non exercice de cette faculté de substitution, emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

10 - Les associés peuvent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales, dans les conditions prévues au paragraphe 1. ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à la condition que les dispositions du paragraphe 8. ci-dessus, aient été respectées. Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au paragraphe 9, alinéa 2 ci-dessus.

DS JP DS SA

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

11 - Les notifications visées sous le présent article ont lieu savoir :

- Par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit du projet de cession ou de nantissement de parts sociales, en vue de l'agrément du cessionnaire ou du créancier nanti, ou encore de la renonciation au projet de cession, de la date de réalisation forcée des parts.

- Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il s'agit des décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société.

- Par acte d'huissier de justice s'il s'agit de la signification à la société d'un acte de nantissement sous seing privé, qui n'a pas été accepté par la société dans un acte authentique.

II. - Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit ou héritiers de l'associé décédé et éventuellement, son conjoint survivant, sous réserve de l'agrément desdits intéressés conformément à la procédure d'agrément applicable aux cessions entre vifs.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès, par la production et l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir de tout notaire, la délivrance d'extraits ou d'expéditions de tous actes établissant ladite qualité.

Dans les huit (8) jours qui suivent la production des pièces précitées, la gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec avis de réception lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé et le nombre de parts ; elle consulte, en même temps les associés dans les conditions prévues par l'article 20 des statuts, afin que ceux-ci se prononcent sur l'agrément de ces héritiers, ayants droit et conjoint survivant.

L'indivision peut participer au vote sur l'agrément par son représentant désigné ainsi qu'il est dit à l'article 20 V des présents statuts, mais elle n'est comptée que pour une tête dans le calcul de la majorité par tête.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois (3) mois à compter de la délivrance ou de la production des pièces héréditaires, le consentement de la transmission des parts aux héritiers, ayants droit ou conjoint survivant est réputé acquis.

Si la société a refusé de consentir à la transmission, les associés sont tenus dans les six mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts dont l'attribution n'a pas été agréée, ou éventuellement, de les faire acheter par la société.

En ce qui concerne la procédure à suivre pour ce rachat ou ces achats, comme pour la fixation et le règlement du prix, il est procédé à l'égard de l'indivision comme il est procédé en cas de cession de parts, à l'égard de l'associé cédant.

DS JP DS Sa

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Si à l'expiration du délai de trois (3) mois pour réaliser l'achat ou le rachat des parts considérées, aucune des deux solutions d'achat ou de rachat n'est intervenue, la transmission des parts est définitive.

III. - Liquidation d'une communauté de biens entre époux du vivant de l'associé

En cas de liquidation de communauté de biens entre époux, pour quelque cause que ce soit, l'attribution des parts communes à l'autre époux, même associé, doit être soumise à l'agrément de tous les autres associés. L'époux notifie le partage à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Il est alors fait application de la procédure visée au paragraphe I. ci-dessus, la notification du partage de communauté se substituant à celle du projet de cession de parts et l'époux ayant reçu les parts dans le partage étant substitué au cessionnaire des parts.

IV – Démembrement de propriété des parts

En cas de démembrement d'un titre, usufruitier et nu-propriétaire ne peuvent l'un sans l'autre, ou l'un sans l'accord de l'autre, aliéner leur droit respectif à titre onéreux ou à titre gratuit.

Article 12 - Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'unanimité des autres associés. Le retrait ne peut intervenir que tous les deux ans, et pour la première fois, deux ans après l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

En outre, à chacune de ces échéances, l'ensemble des retraits ne peut, à moins d'accord contraire de l'unanimité des associés, s'appliquer à un nombre de parts sociales supérieur au quart du nombre de parts composant le capital social. Si la ou les demandes excèdent cette limite, il est opéré d'office une réduction jusqu'à son niveau et ceci, en cas de pluralité de demandes, à proportion de chacune d'elles et avec arrondissement à l'unité la plus voisine.

La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des coassociés trois mois au moins avant la date d'effet ci-dessus fixée.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés, fixée à la date de clôture du dernier exercice approuvé, précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code civil. En conséquence, l'associé qui se retire ne pourra pas invoquer les dispositions de l'article 1844-9 du Code civil, pour reprendre ses apports se retrouvant en nature, sauf consentement unanime des autres associés.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

La demande de retrait implique en outre, offre préalable faite aux coassociés, de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise, comme dit à l'alinéa qui précède. Les associés notifient leur proposition d'achat à la société, dans les quinze (15) jours de la notification à eux faite du retrait. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté s'il y a lieu, par la société, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé, oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance, pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix. Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société, dans les quinze jours francs de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé le cas échéant comme dit à l'article 11. I-4 ci-dessus. Il est opéré dans les conditions ci-dessus stipulées dans les cas de retrait évoqués à l'article 13.II et III des présents statuts.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le retrayant, moitié par le cessionnaire ou la société ou selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

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

TITRE III
GERANCE

Article 13 - Gérance - Nomination - Démission - Révocation - Carence - Publicité

I. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, l'acte de nomination indique le nom des représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

II. Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

La démission n'est recevable, en tout état de cause, si le gérant est unique, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés, en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus.

III. Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme, au mandat d'un gérant par décision collective ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts. La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre une faculté de retrait, dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus.

IV. Carence

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé, à supposer qu'il ne puisse lui-même convoquer l'assemblée, peut demander au Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est fixé le siège social, statuant sur requête, 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 se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

V. Publicité

La nomination ou la cessation de fonction d'un gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

Article 14 - Gérance - Pouvoirs

I. - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société pour 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.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe II du présent article, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

II. - 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 également ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

III. - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la société, le Gérant », ou « L'un des Gérants ».

IV. - Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

Article 15 - Gérance - Rémunération

Le ou chacun des gérants à droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

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

Article 16 - Gérance - Responsabilité

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés ; toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

II. - Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 17 - Commissaires aux comptes

La nomination d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant n'est obligatoire que dans les conditions prévues aux articles L 612-1 et suivants du Code de commerce.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

TITRE IV
INFORMATION DES ASSOCIES ET DECISIONS COLLECTIVES

Article 18 - Droit de communication et questions écrites

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

Article 19 - Décisions collectives - Nature - Majorité

I - Nature des décisions

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

Sont de nature extraordinaire, toutes décisions emportant modification directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée au paragraphe II, alinéa 2 du présent article.

Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment et sauf dispositions contraires des présents statuts :

- Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés, ou des pertes encourues.

- Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats ;

- Celles décidant les investissements, achats, échanges et ventes d'immeubles et le remploi des fonds issus de ces ventes, les emprunts bancaires, ouvertures de crédit ou autres nécessaires à la réalisation de l'objet social et à l'extension du patrimoine de la société, assortis de garanties réelles ou personnelles ; la prise de participation ainsi que tous apports et toutes prises d'intérêts dans toutes sociétés ayant le même objet social.

II – Quorum et majorité

Les décisions de nature extraordinaire, sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse par la loi ou les présents statuts, exigent, pour être valablement prises, la présence ou la représentation des trois-quarts des parts détenues par les personnes ayant le droit de vote en première convocation et de la moitié des parts détenues par les personnes ayant le droit de vote en seconde convocation. Elles sont prises à la majorité qualifiée de 60% des voix exprimées.

Les décisions de nature ordinaire exigent, pour être valablement prises, la présence ou la représentation de la moitié des parts détenues par les personnes ayant le droit de vote en

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

première convocation et sans quorum en seconde convocation. Elles sont prises à la majorité simple des voix exprimées.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède et conformément à ce qui est prévu à l'article 10 ci-dessus, notamment en ce qui concerne le droit de vote attaché aux parts démembrées.

L'associé titulaire d'un droit de propriété démembré mais ne pouvant voter doit néanmoins être convoqué par la gérance et conserve son droit de participation à l'assemblée générale.

Article 20 - Décisions collectives - Modalités

I - 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.

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres, de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte des résolutions par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant, peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à cette demande, il procède à la convocation de l'assemblée ou à la consultation écrite, nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard du gérant à remplir 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, convoquer lui-même l'assemblée des associés si celle-ci ne s'est pas réunie ou si aucune consultation par écrit n'est intervenue depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions, ainsi qu'un exposé des motifs qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non associés sont également convoqués. Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pourvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société est dépourvue de tout gérant.

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

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés. Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

DS JP DS Sa

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées postées quinze jours avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet de résolutions et le rapport de la gérance.

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

En cas de consultation écrite, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la société, dans les vingt-cinq jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai. Les documents visés au deuxième alinéa du présent paragraphe sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.

IV - L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ; à défaut par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus d'un associé.

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

VI - Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant pour les décisions ordinaires concernant l'approbation du rapport d'ensemble des gérants sur les comptes, l'affectation et la répartition des résultats, que pour celles visées à l'article 10 – III ci-avant ayant notamment pour objet, s'il y a lieu, la cession d'immeubles et le remploi des fonds en provenant, l'acquisition d'immeubles nouveaux ainsi que les emprunts assortis de la seule caution personnelle des usufruitiers ou d'une garantie hypothécaire prise sur les biens acquis.

VII - Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du Président de séance, les nom et prénom des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises au voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est établi et signé par les gérants, et s'il y a lieu, par le Président de séance. Il est également signé par tous les associés présents s'il n'est pas établi

DS DS

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

de feuille de présence ; si le procès-verbal n'est pas établi à l'issue de la séance, il est établi une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, et certifiée exacte par le président de séance.

En cas de consultation écrite, il est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé ainsi que la justification du respect des formalités prévues au paragraphe III du présent article. Le procès-verbal est signé par le ou les gérants.

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

VIII - Les procès-verbaux de décisions collectives des associés sont établis, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations, prévu à l'article 45 du décret n°78.704 du 3 juillet 1978. Les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet et des signataires de l'acte. Le document est lui-même conservé par la société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.

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

TITRE V
COMPTE SOCIAUX - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 21 - Bénéfices - Comptes sociaux - Approbation

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

Les écritures de la société sont tenues en partie double selon les normes du plan comptable national, ainsi que - le cas échéant - du plan comptable particulier qui pourrait être imposé à la société en raison de son activité.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport d'ensemble du ou des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé.

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

Article 22 - Résultats - Affectation et répartition

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Après approbation du rapport d'ensemble du ou des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générale et spéciale, dont ils déterminent l'emploi et la destination ou de les reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée, sont réparties entre les associés à proportion pour chacun d'eux de sa part dans le capital social.

Elles sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés, soit à défaut de la gérance.

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

TITRE VI
PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 23 - 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 d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés, à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La décision de prorogation est publiée conformément à la loi.

Article 24 - Dissolution

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

La société n'est pas dissoute par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions d'un gérant. En cas de décès, il est fait application des dispositions de l'article 11.2 ci-dessus. Dans les cas de déconfiture, de faillite personnelle, de liquidation judiciaire, ou de redressement judiciaire, l'associé se retire d'office de la société et il est fait application des dispositions de l'article 12 à l'exception de celles se rapportant au délai de préavis, à moins que les autres associés, unanimes, ne décident la dissolution anticipée.

DS DS

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Article 25 - Liquidation

I - La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation », suivie du nom du ou des liquidateurs.

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

II - 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 un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit au paragraphe III. Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

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

IV - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

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

VI - Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire.

VII - Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transaction et plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

VIII - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés, dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

Il est fait application des règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve 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. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 26 - Contestations

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales ou de l'interprétation des présents statuts, pendant le cours de la vie sociale, ou pendant la liquidation de la société, seront portés devant la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

TITRE VII
PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION - FORMALITES CONSECUTIVES

Article 27 - Jouissance de la personnalité morale

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

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Tous les associés déclarent expressément que la société est régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil.

II - Les personnes qui agiront au nom et pour le compte de la société en formation avant l'intervention de l'immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

Article 28 - Mandat d'accomplir des actes

En attendant l'accomplissement de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, les soussignés donnent mandat à **Monsieur Jérôme PERROCHES**, de réaliser au nom et pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants :

DS JP DS Sa

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

1° - Ouvrir au nom de la société, auprès de tout établissement bancaire de son choix, tous comptes de dépôts au nom de la société en formation, signer tous contrats ou conventions à cet effet.

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

2° - Ouvrir au nom de la société, auprès de l'administration des Postes et Télécommunications, tous comptes avec autorisation de retrait de plis recommandés et mandats adressés au nom de la société en formation, ainsi que tous autres plis ou sommes remis, en donner bonne et valable décharge ou quittance, faire installer toute ligne téléphonique ou télex, signer tous contrats ou conventions à cet effet.

Article 29- Durée du premier exercice social

Par exception, le **premier exercice social** comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au **trente et un décembre 2024**.

Article 30- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

Article 31 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance et au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présents statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Article 32 - Frais

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

Article 33 - Mise à jour des statuts après constitution de la société

Les dispositions du TITRE VII des présents statuts ne concernent que la constitution proprement dite de la société ; ces articles auront fini de produire leurs effets dès lors que la société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés et qu'une assemblée des associés aura ratifié l'ensemble des actes et engagements passés au nom et pour le compte de la société pendant la période de formation ou à défaut par approbation des comptes du premier exercice social, comme indiqué à l'article 21 ci-dessus.

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

En conséquence, les associés soussignés décident que les dispositions du TITRE VII précité seront de plein droit et automatiquement supprimées dès la première modification ou mise à jour des statuts, sans qu'il y ait besoin d'une délibération de la collectivité des associés pour décider de cette mise à jour spécifique.

Il en sera de même concernant les annexes aux présentes.

Fait le 6 novembre 2023

DocuSigned by:
Sandrino AURIAULT
042A84F1599D4BC...

Pour la société SC IK
Sandrino AURIAULT

DocuSigned by:
Jérôme PERROCHES
2D47D0DE3732425...

Pour la société GENEVRE
Jérôme PERROCHES

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

ABA

Société civile immobilière au capital de 10.000 €

Siège social : 14 ruelle des Banchais
49100 ANGERS

ANNEXE 1

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

Les associés fondateurs ont d'ores et déjà procédé en date des 2 et 3 octobre 2023, pour le compte de la société en formation (clause de substitution), à la conclusion d'un acte authentique portant COMPROMIS DE VENTE sous conditions suspensives d'un ensemble immobilier situé sis à ANGERS (49100), 14 ruelle des Banchais, composé :

- d'une maison à usage d'habitation comprenant:
  - au rez de chaussée: entrée, séjour- salon avec cheminée, cuisine aménagée et équipée (meubles hauts et bas, frigo, plaque, four, hotte) et coin repas, dégagement avec placard, bureau avec placard, arrière-cuisine (évier, hotte, 2 placards de rangement), une chambre, salle de bains (baignoire, douche, meuble deux vasques, sèche-serviettes),WC avec lave mains ;
  - à l'étage: palier-mezzanine, dégagement, trois chambres, WC, salle d'eau (douche, miroir, un lavabo) ;
  - deux greniers à l'étage de la maison ;
  - un garage avec 2 portes automatiques et grenier dessus (chaudière gaz, une cave dans le garage) ;
  - un terrain clos de murs avec arrosage automatique, système d'éclairage ;
  - un portail électrique et un portail manuel ;
  - un puits non raccordé ;
  - système de visiophone.

Le tout figurant au cadastre sous la section BC n°574 à 577 d'une surface globale de 7a85ca, moyennant le versement d'un prix global de TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370.000 €).

Fait le 6 novembre 2023

DocuSigned by:
Sandrino AURIAULT
042A84F1599D4BC...

Pour la société SC IK
Sandrino AURIAULT

DocuSigned by:
Jérôme PERROCHES
2D47D0DE3732425...

Pour la société GENEVRE
Jérôme PERROCHES

DocuSign Envelope ID: A02E0A58-F3E1-448C-B6CD-302386B0BA91

ABA

Société civile immobilière au capital de 10.000 €

Siège social : 14 ruelle des Banchais
49100 ANGERS

ANNEXE 2

ETAT DES ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION APRES LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés fondateurs donnent mandat à Monsieur Jérôme PERROCHES, à l'effet de prendre pour le compte de la société les engagements suivants :

- Procéder à tout engagement et à toutes démarches nécessaires auprès de tout établissement bancaire afin de procéder à la souscription d'un emprunt bancaire d'un montant maximal de 470.000 €, sur une durée maximale de 20 ans à un taux d'intérêts non supérieur à 4,5 % l'an hors assurance ;
- Ouvrir tout compte bancaire et le faire fonctionner tant au débit qu'au crédit ;
- Prendre tout engagement courant entrant dans le cadre de l'objet social et nécessaire à la mise en route de la société ;
- Conclure toutes opérations courantes entrant dans l'objet social et engager toutes dépenses nécessaires et ce, pendant toute la durée de la formation de la société ;
- Faire toutes démarches et obtenir toutes autorisations administratives ;
- Signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- Faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait le 6 novembre 2023

DocuSigned by:
Sandrino AURIAULT
042A84F1599D4BC...

Pour la société SC IK
Sandrino AURIAULT

DocuSigned by:
Jérôme PERROCHES
2D47D0DE3732425...

Pour la société GENEVRE
Jérôme PERROCHES