

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 07925
Numéro SIREN : 921 121 745
Nom ou dénomination : 10 RDMGB

Ce dépôt a été enregistré le 20/11/2023 sous le numéro de dépôt 142427

10 RDMGB

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

Siège social : 13, rue La Boétie - 75008 Paris

921 121 745 RCS Paris

(la "**Société**")

PROCES-VERBAL DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES

ADOPTES PAR ACTE SOUS SEING PRIVE

EN DATE DU 26 JUILLET 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six juillet,

LES SOUSSIGNES :

- **H5**, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 13, rue La Boétie - 75008 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 671 063, représentée par la société H4 SARL, elle-même représentée par Monsieur Franck Viallet ; et
- **Monsieur Franck Viallet**, né le 21 janvier 1963 à Valence (26), de nationalité française et demeurant 13, rue La Boétie - 75008 Paris ;

représentant l'ensemble des associés de la Société disposant du droit de vote (les "**Associés**") ont, conformément à la faculté qui leur est offerte par l'article 10 des Statuts, adopté les décisions sur l'ordre du jour ci-après par acte sous seing privé,

APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES DOCUMENTS SUIVANTS :

- la notification du projet de cession de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales de la Société numérotées de 1 à 999 détenues par la société H5 au profit de la société Eichberg (913 486 601 RCS Strasbourg) (le "**Projet de Cession**") qui a été adressée, le 26 juillet par lettre remise en main propre contre décharge, par la société H5 à la Société et aux Associés ;
 - la notifications de Monsieur Franck Viallet par laquelle celui-ci renonce à l'exercice de son droit de préemption ;
 - les statuts de la Société (les "**Statuts**") ;
 - la lettre de démission de la société H4 de ses fonctions de gérant de la Société ; et
 - les statuts modifiés de la Société (les "**Statuts Modifiés**") figurant en Annexe des présentes ;
- ensemble les "**Documents**".

ONT PRIS DES DECISIONS PORTANT SUR L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Approbation des conditions dans lesquelles les décisions qui suivent sont prises ;
- Constatation de la démission de la société H4 SARL de ses fonctions de gérant de la Société ;
- Nomination de la société Eichberg en qualité de gérant de la Société ;
- Agrément du Projet de Cession, constatation de la renonciation par les Associés d'exercer leur droit de préemption, constatation de la réalisation définitive de la cession et modification corrélative de l'article 6 (*Apports*) et de l'article 7 (*Capital Social*) des Statuts ; et
- Pouvoirs pour formalités.

PREMIERE DECISION

Approbation des conditions dans lesquelles les décisions qui suivent sont prises

Les Associés, connaissance prise des Documents,

décident, en tant que de besoin, d'approuver et de ratifier expressément les conditions dans lesquelles les présentes décisions sont prises ;

décident, en tant que de besoin, de renoncer purement et simplement, autant sur le principe que sur la forme, aux délais statutaires et notamment ceux énoncés aux articles 10 et 18 des Statuts de la Société ; et

déclarent avoir pu prendre pleine et entière connaissance de tous les documents et renseignements nécessaires à leur information préalablement à l'adoption des décisions qui suivent et notamment des Documents.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

DEUXIEME DECISION

Constatation de la démission de la société H4 SARL de ses fonctions de gérant de la Société

Les Associés, connaissance prise de la lettre de démission de la société H4 SARL de ses fonctions de gérant de la Société,

prennent acte de la démission de la société H4 SARL de ses fonctions de gérant de la Société à compter de la date des présentes,

décident de dispenser la société H4 SARL de tout préavis en lien avec la démission de ses fonctions de gérant de la Société.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

TROISIEME DECISION

Nomination de la société Eichberg en qualité de gérant de la Société

Les Associés, en conséquence de la décision précédente,

décident de nommer en qualité de gérant de la Société, avec effet immédiat et pour une durée indéterminée :

Eichberg

Société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros

Siège social : 3, rue de Dublin - 67300 Schiltigheim

913 486 601 RCS Strasbourg

représentée par la société Hermitage France, elle-même représentée par la société H4 SARL, elle-même représentée par Monsieur Franck Viallet

décident, que le gérant exercera ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi ou les statuts de la Société attribuent expressément aux associés de la Société. Il représentera la Société dans ses rapports avec les tiers,

décident que le gérant aura droit au remboursement des frais qu'il aura encourus au titre de ses fonctions, sur présentation de justificatifs.

La société Eichberg a d'ores et déjà accepté les fonctions de gérant de la Société.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

QUATRIEME DECISION

Agrément du Projet de Cession, constatation de la renonciation par les Associés d'exercer leur droit de préemption, constatation de la réalisation définitive de la cession et modification corrélative de l'article 6 (Apports) et de l'article 7 (Capital Social) des Statuts

Les Associés, connaissance prise des Documents,

constatent que le Projet de Cession leur a été régulièrement notifié ;

décident, conformément à l'article 1861 du Code civil et à l'article 18 des Statuts de la Société d'agréer le Projet de Cession au profit de la société Eichberg, société par actions simplifiée au capital de 20.000 euros, dont le siège social est situé 3, rue de Dublin - 67300 Schiltigheim et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 913 486 601 ;

constatent que les Associés ont renoncé à exercer le droit de préemption dont ils bénéficient dans les conditions prévues à l'article 18 des Statuts ;

décident, en conséquence, d'agréer la société Eichberg en qualité de nouvel associé de la Société ;

constatent la réalisation du Projet de Cession à la date des présentes ; et

décident, en conséquence, de modifier corrélativement l'article 6 (*Apports*) et l'article 7 (*Capital Social*) des Statuts comme suit (les modifications apparaissent en **gras**) :

"ARTICLE 6 - APPORTS

Constitution de la Société

Il est apporté à la société, savoir :

- 1) **la SAS « H5 », une somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS,**
Ci.....999,00 EUR
- 2) **Monsieur Franck VIALLET, une somme de UN EURO,**
Ci.....1,00 EUR

TOTAL des apports en numéraire : MILLE EUROS
Ci1 000,00 EUR

Cession de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2023, la société H5 a cédé à la société Eichberg, la propriété de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales numérotées de 1 à 999."

"ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) correspondant au montant des apports en numéraire effectués par les associés.

Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

- 1) **la société « Eichberg », à concurrence de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales,**
Ci.....999 parts
Numérotées de 1 à 999.
- 2) **Monsieur Franck VIALLET, à concurrence de UNE part sociale,**
Ci.....1 part
Numérotée 1.000.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts sociales,
Ci.....1.000 parts"

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

CINQUIEME DECISION
Pouvoirs pour formalités

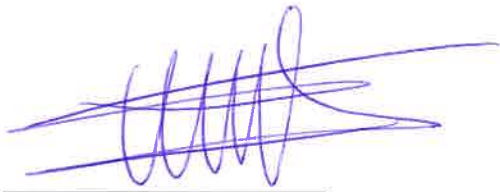
Les Associés confèrent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Cette décision est adoptée à l'unanimité des Associés.

* * *

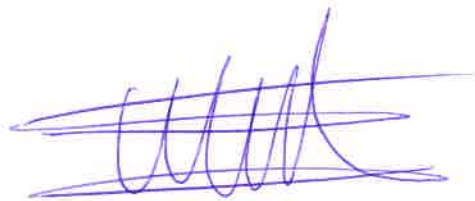
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par les Associés.

Le 26 juillet 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

H5

*Représentée par H4 SARL,
elle-même représentée par
Monsieur Franck Viallet*

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Monsieur Franck Viallet

Annexe

Statuts Modifiés

10 RDMGB

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

Siège social : 13, rue La Boétie - 75008 Paris

921 121 745 RCS Paris

STATUTS MIS A JOUR SELON L'ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES
DES ASSOCIES EN DATE DU 26 JUILLET 2023

Certifiés conformes par le gérant

Le 26 juillet 2023

Eichberg

Représentée par Hermitage France,

elle-même représentée par H4 SARL,

elle-même représentée par Monsieur Franck Viallet

CONTRAT DE SOCIETE

TITRE PREMIER - FORME, DENOMINATION, OBJET SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« 10 RDMGB »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou « S.C.I » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la prise en crédit-bail, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction, ou à rénover, de tous autres biens meubles ou de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, tous actes d'échanges, d'acquisition, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes ou de tous droits réels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des immeubles par elle acquis ou à elle apportés, la gestion et la conservation desdits immeubles, la régularisation de tout contrat de crédit-bail ;
- la gestion de patrimoine et plus spécialement la gestion de patrimoine immobilier ;

- la mise à bail de tous locaux pour tous baux conformément à la destination de l'ensemble immobilier et notamment la régularisation des baux, et le cas échéant la régularisation de baux à titre commercial, mixte, professionnel des biens acquis ;
- la gestion de la trésorerie de la société au moyen de tous placements non spéculatifs ;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels, à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel, social ou mixte ;
- la division de l'immeuble ou la subdivision en lots sous le régime de la copropriété ou par état descriptif de division en volumes ;
- l'aliénation de tout ou partie des biens lui appartenant, pourvu que ce soit dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social ;
- la mise à disposition gratuite de tout ou partie des biens sociaux au profit de l'un des associés sur simple décision de la gérance ou de l'assemblée générale des associés ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, la régularisation et la souscription de tous actes d'emprunts pour effectuer l'acquisition des locaux acquis par la société, et la conservation des bâtiments existants, la réalisation de tous travaux portant sur l'immeuble, partie de celui-ci, ainsi que ses aménagements, le cas échéant, le règlement de toute obligation ou taxes afférentes aux opérations de construction et de réhabilitation ou autres visées dans le présent objet social, la production de garanties hypothécaires ou autres pour lesdits emprunts ou qui seraient nécessaires à l'activité et l'objet de la société ;

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, notamment toutes opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs en raison de l'exécution des travaux de construction ou autre et ce par voie de garantie hypothécaire, si la réglementation l'autorise.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

PARIS (75008), 13 rue La Boétie.

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

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'absence, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé, l'ouverture d'une procédure de surendettement ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS CAPITAL SOCIAL MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Constitution de la Société

Il est apporté à la société, savoir :

- 1) la SAS « **H5** », une somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS,
Ci..... 999,00 EUR

- 2) **Monsieur Franck VIALLET**, une somme de UN EURO,
Ci..... 1,00 EUR

TOTAL des apports en numéraire : MILLE EUROS

Ci 1 000,00 EUR

Cession de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2023, la société H5 a cédé à la société Eichberg, la propriété de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales numérotées de 1 à 999.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) correspondant au montant des apports en numéraire effectués par les associés.

Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

1) la société « **Eichberg** », à concurrence de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales,
Ci.....999 parts
Numérotées de 1 à 999.

2) **Monsieur Franck VIALLET**, à concurrence de UNE part sociale,
Ci.....1 part
Numérotée 1.000.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts sociales,
Ci.....1.000 parts

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation, soit d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale à proportion de leur droit en vertu du barème fixé par le Code Général des Impôts.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues 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 du respect de la procédure d'agrément- préemption ci-après stipulée.

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 à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées 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 représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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 préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 9 - GERANCE

1 - Nomination et durée des fonctions

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, personne physique ou morale, désignés pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés.

Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire, la faillite, l'ouverture d'une procédure de surendettement, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La gérance est révocable par décision de justice pour cause légitime. Elle est également révocable ad nutum par décision des associés statuant dans les mêmes conditions que pour la nomination du gérant.

Le gérant révoqué, qui a également la qualité d'associé, ne peut exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code civil.

2 - Désignation du premier gérant

La gérance de la société est assurée par :

- la société dénommée « **H4** », société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthievre, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 878 803 956, représentée par son Gérant, Monsieur Franck VIALLET, né le 21 janvier 1963 à VALENCE, demeurant à PARIS (75008), 13 rue la Boétie.

Monsieur Franck VIALLET, en sa qualité de Gérant de la société H4, déclare accepter les fonctions qui lui sont conférées pour une durée illimitée et déclare qu'aucune prescription, aucune mesure, décision, interdiction ou incompatibilité quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

Toute modification de la gérance ne fera pas l'objet de mise à jour des présents statuts, seul le premier gérant étant nommé dans les statuts.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, les parties décident que les premiers co-gérants ne pourront être révoqués dans leurs fonctions que sur décision collective prise à l'unanimité des associés.

3 - Pouvoirs de la gérance

La gérance doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales

- (a) **Dans les rapports avec les tiers**, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
- (b) **Dans les rapports entre associés**, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

La gérance peut déléguer ponctuellement et temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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.

Pour les actes de disposition (achat, apport, vente immobilière, hypothèque ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

Pour la signature de tout bail, les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

4 - Limitations aux pouvoirs de la gérance

Principe

Toutefois, les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés par décision extraordinaire sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers, savoir :

- acquérir et aliéner des biens et droits immobiliers ;
- contracter des emprunts sous quelque forme que ce soit ou conférer des garanties réelles ou autres sur les biens meubles et immeubles de la société ;
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des participations dans d'autres sociétés.

Tempéraments

La limitation énoncée ci-dessus ne sera pas opposable à la gérance dès lors qu'il s'agit pour elle de mettre en place une ligne de crédit souscrit pour le compte de la société auprès d'un établissement bancaire choisi, sous la forme d'un ou plusieurs prêts, dont le montant total devra être approuvé toutefois en Assemblée Générale Ordinaire.

En effet, cette ligne de crédit devra être destinée à financer des travaux d'entretien, d'amélioration des biens sociaux ainsi que ceux relevant de grosses réparations ou encore ceux engagés afin d'accompagner tout nouveau locataire dans la prise à bail de locaux vacants dont la société est propriétaire.

L'ensemble de ces travaux occupent une place essentielle dans la gestion des biens sociaux dans la mesure où ils permettent de maintenir la qualité des immeubles acquis et par conséquent augmentent la rentabilité financière de la société qui en est propriétaire. Les charges liées audits travaux représentent un poste significatif dans la comptabilité sociale.

Cette limitation n'est cependant pas opposable au premier gérant, ci-dessus désigné, lequel aura les pouvoirs, notamment de disposition, les plus larges dans le cadre de l'objet social.

5 - Gestion locative et de trésorerie

Il est précisé qu'il appartient à la gérance de prendre toute décision en matière de **gestion de trésorerie** qui ne pourra en aucun cas être spéculative, d'assurer la **gestion locative** des biens immobiliers appartenant à la société en régularisant tous contrats relatifs à la gestion desdits immeubles et tous contrats de bail avec toutes personnes et sociétés que la gérance avisera, moyennant le prix et les charges et conditions que la gérance jugera convenables,

et d'assurer un bon entretien de l'immeuble en réalisant ou en faisant réaliser dans lesdits biens immobiliers tous travaux d'entretien, de rénovation et d'aménagement et en passant et signant avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que la gérance avisera.

6 - Conventions réglementées et interdites

1. Toute convention, à l'exception de celles portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenant, directement ou par personne interposée, entre la société et la gérance doit être soumise au contrôle des associés.

A cette fin, la gérance de la société présente sur ces conventions un rapport spécial aux associés qui devront statuer sur ce rapport lors de la réunion d'approbation des comptes annuels ; ce rapport est joint aux documents adressés aux associés en cas de consultation à distance. L'intéressé ne peut prendre part au vote sur ladite convention.

Sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises au contrôle des associés ; elles devront toutefois être portées à connaissance des associés dans le rapport annuel de gestion de la gérance.

2. La gérance s'interdit strictement de percevoir toute rémunération de tiers au titre de la négociation de baux ou de prêts consentis ou souscrits par la société, ainsi qu'en cas de mutation de biens sociaux. La collectivité des associés statuant en la forme ordinaire pourra allouer, si elle le juge opportun, toute rémunération à la gérance au titre des négociations de baux, prêts ou des biens sociaux.

7 - Responsabilité

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

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

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

8 - Rémunération

La gérance n'est pas rémunérée, sauf décision contraire prise en assemblée générale des associés à la majorité ordinaire.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de

représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 10 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

- a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- la vente de biens ou droits immobiliers sociaux ;
- la construction de nouveaux bâtiments ;
- le recours à l'emprunt bancaire destiné à l'acquisition ou à la construction de biens immobiliers ;
- la participation, l'acquisition, la cession de parts ou actions de sociétés filiales ;
- la constitution de garantie tant réelle que personnelle ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la dissolution de la société ;
- sa transformation en société de toute autre forme ;
- le changement de nationalité de la société.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant **plus des DEUX TIERS du capital social, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise.**

- b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
- celles s'appliquant à l'approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
 - celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

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

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés pourront être prises par la participation de tous les associés et des usufruitiers s'il y a lieu :

- en assemblée ;
- à distance, par voie de consultation écrite (courrier ou télécopie) ou d'un vote électronique (e-mail) ;

- par conférence visio ou téléphonique ou tout autre procédé électronique ou informatique (notamment par internet) ;
- ou encore résulter d'un acte signé par tous les associés, au choix de la gérance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par la gérance.

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

Le vote à distance des associés pourra s'effectuer sous forme de courrier électronique ; à cette fin, la société devra recueillir le consentement de chaque associé destinataire des envois dématérialisés de documents.

Dès la convocation, le texte du projet de 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 simple lettre ou par internet, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

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

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint ou par un autre associé, ou encore par tout avocat ou notaire, justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents ou représentés.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par la gérance, à défaut l'associé ou l'usufruitier présent ou représenté titulaire du plus grand nombre de droits de vote.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit être retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 11 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

1. Tenue de la comptabilité

Les comptes de la société seront tenus selon les règles applicables aux sociétés commerciales avec comptabilisation des amortissements des biens et droits immobiliers immobilisés.

Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

2. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er octobre d'une année et finit le 30 septembre de l'année suivante.

Le premier exercice commencera le 1er octobre 2022 et se terminera le 30 septembre 2023.

Les comptes sont établis par la gérance à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

L'assemblée ou la gérance pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

ARTICLE 13 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Il est précisé que les revenus de la société sont prioritairement affectés à l'apurement du passif social avant toute autre affectation et notamment distribution de bénéfices.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux, lorsque l'assemblée générale ordinaire des associés a décidé expressément de cette mise en distribution. A défaut d'une telle décision, tout ou partie des bénéfices nets distribuables seront affectés à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Le bénéfice distribué est inscrit au crédit de chaque associé dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, par la gérance, à défaut par les associés.

Les sommes dont la distribution est décidée sont mises en paiement dans les trois mois de la décision.

La gérance est habilitée, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

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

TITRE IV - PARTS SOCIALES DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Qualité d'associé et représentation des parts sociales

La qualité d'associé est attachée à la propriété ou la propriété indivise d'une part sociale. Si le conjoint d'un associé revendique la qualité d'associé postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat des parts, il doit être agréé par tous les autres associés.

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

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

2 - Droit aux bénéfices, obligation aux pertes

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

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société, à peine de nullité de leur demande.

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

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

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

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

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

4 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion à toutes les clauses des présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

5 - Obligation financière

Les associés sont tenus en cas de difficultés de trésorerie de la société à faire des avances en compte courants afin de ne pas mettre en péril la société. Ces avances se feront en proportion des parts détenues par chaque associé.

Le montant global des avances en compte-courant à effectuer sera décidé par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité simple.

La même assemblée pourra également déterminer le blocage des comptes courants.

Elle en fixera ainsi la durée, les intérêts rémunérant lesdits comptes, ainsi que leurs modalités de remboursement.

ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES - INDIVISION

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

Les propriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS APPLICABLE EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Qualité d'associé - représentation aux assemblées générales

L'usufruitier des parts sociales n'est pas associé.

Sauf convention contraire dûment notifiée à la société préalablement à toute assemblée d'associés, l'usufruitier représente valablement le nu propriétaire à l'égard de la société et exerce le droit de vote pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, sauf pour les cas où le droit de vote appartient exclusivement au nu-propriétaire pour les décisions suivantes, savoir :

- distribution du résultat exceptionnel ou des réserves ;
- fusion, scission, absorption ou apport partiel de ses actifs ;
- dissolution anticipée de la société ;
- prorogation de la durée de la société ;
- transformation de la société sous une forme commerciale ;
- changement de nationalité de la société.

La vente des actifs immobiliers sociaux devra recueillir dans tous les cas l'accord unanime de l'usufruitier et du nu-propriétaire pour que les parts démembrées puissent être prises en compte dans le décompte des votes de cette décision extraordinaire.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soit consigné dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix ou avis consultatif, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et

place les résolutions proposées par la gérance et ressortant uniquement, en application des présents statuts, du droit de vote propre au nu-propriétaire.

Prérogatives pécuniaires en cas de démembrement des parts sociales

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés ;
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Affectation et répartition des bénéfices et des pertes entre l'usufruitier et le nu-propriétaire

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels et des opérations relatives au capital proprement dites.

Résultat courant

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, revient à l'usufruitier.

L'usufruitier jouit sur le résultat social courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Il peut, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, décider de la mise en distribution du résultat courant de l'exercice social et du report à nouveau. Il peut pareillement porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice ou affecter en réserve tout ou partie du résultat social de l'exercice ou du report à nouveau. Enfin, il peut décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation de toutes les sommes qui n'ont pas été mises en distribution.

Résultat exceptionnel et réserves

Les bénéfices exceptionnels résultent notamment de la cession totale ou partielle des biens et droits immobilier immobilisés. Ils reviennent au nu-propriétaire qui est seul investi du pouvoir d'affectation de ces bénéfices.

Le nu-propriétaire peut sans aucune limitation possible décider de la mise en distribution de la totalité ou d'une partie seulement du résultat exceptionnel dégagé après-vente de biens immobiliers sociaux et l'appréhender sans délai. Il peut pareillement affecter en réserve spécial non appréhendable par l'usufruitier tout ou partie dudit résultat exceptionnel ou décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation dudit résultat exceptionnel.

De la même manière, le nu-propriétaire pourra décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves à son seul profit.

Opération sur capital

Les sommes ou les actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, décidé par le nu-proprétaire, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire par subrogation.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes reviendront de plein droit en totalité au nu-proprétaire et l'usufruit s'éteindra de plein droit.

Obligation de l'usufruitier au paiement de l'impôt sur les résultats sociaux

- a) L'usufruitier bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable courant de l'exercice et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt y afférent. En cas d'existence de déficit fiscal ce dernier profitera seul à l'usufruitier.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-proprétaire.

- b) Le nu-proprétaire bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat exceptionnel après-vente de biens sociaux et corrélativement du droit de se distribuer ledit résultat exceptionnel, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt lié à la plus-value y afférent. De la même manière, le nu-proprétaire assumera seul tous les impôts liés à la distribution des réserves et aux opérations liées au capital : liquidation totale ou partielle de la société, retrait d'associé, réduction de capital ou toute autre opération de même nature.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-proprétaire.

ARTICLE 17 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société, en accord avec la gérance, toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin en vue de faciliter le financement des opérations sociales, Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement et de leur retrait, la fixation des intérêts sont décidés par la gérance. A défaut de stipulation contraire, le remboursement desdites sommes est exigible à tout moment moyennant un préavis d'un an.

Les intérêts des comptes courants d'associés seront comptabilisés annuellement.

Ces intérêts seront, selon décision de la gérance, soit versés directement à l'associé annuellement soit inscrits en augmentation du montant nominal du compte courant d'associé lors de la clôture de l'exercice social.

Les sommes versées par l'associé en compte courant pourront faire l'objet d'une convention de blocage dont la durée sera convenue par la gérance et l'associé créancier.
Ces dispositions sont complémentaires de celles figurants dans le paragraphe "obligation financière de l'associé" stipulée ci-dessous.

TITRE V - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT, NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES ET RELATIONS ENTRE ASSOCIES

ARTICLE 18 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Toute transmission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux est soumise à la préemption puis le cas échéant à l'agrément préalable de la collectivité des associés, sauf les cas limitativement énumérés ci-après.

La présente clause ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute transmission réalisée en violation du présent article est nulle.

1 - Mutation à titre onéreux

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été déposée au greffe du registre du commerce et des sociétés.

La cession est rendue opposable à la société soit par notification de l'acte de cession par acte extrajudiciaire, soit par l'intervention du gérant à l'acte de cession ou reconnaissance exprès de la prise en compte de la cession par tout acte compatible avec l'écrit.

a - Cession entre vifs.

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, à titre onéreux, qu'avec un agrément-préemption donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au profit d'un autre associé, au conjoint / partenaire ou à des ascendants ou descendants du cédant, ou encore à une société contrôlée par ce dernier.

Les cessions à titre onéreux soumises à agrément-préemption peuvent se manifester sous quelque forme que ce soit en portant sur la propriété des parts sociales, la nue-propriété, l'usufruit ou tous droits dérivants d'une valeur mobilière ou y donnant droit et, alors même qu'elles auraient eu lieu par voie d'apport, d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

b - Autre transmission entre vifs

Les cessions ou mutations, les échanges de parts sociales, apport en société, apport partiel d'actif, liquidation, fusion ou scission, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément-préemption que les cessions sus-relatées.

A titre dérogatoire, les mutations dans le cadre d'un apport en société sont dispensées d'agrément si l'associé apporteur détient 75% des parts de la société bénéficiaire de l'apport. Dès que l'associé apporteur passera sous le seuil de 75% de détention des parts, il devra mettre en œuvre la procédure d'agrément-préemption.

2 - Mutation à titre gratuit

a - Par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue de plein droit avec ses héritiers et légataires, personnes physiques, s'il s'agit de descendants ou d'ascendants. Les héritiers ou légataires ne remplissant pas les conditions ci-dessus et notamment le conjoint survivant ou le partenaire d'un pacs devront obtenir l'agrément-préemption dans les conditions ci-après.

A titre d'exception, l'usufruit transmis au conjoint survivant n'est pas soumis à agrément dès lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

Les héritiers ou légataires devront notifier à la Société l'acte justifiant de leurs qualités héréditaires dans les six (6) mois qui suivent le décès de leur auteur. Dans ce dernier cas, ils seront réputés avoir été associés rétroactivement à la date du décès avec tous les droits tant politique que financier et obligations qui y sont attachés.

A défaut de notification dans le délai de six (6) mois, les parts sociales font l'objet d'une mise sous séquestre de plein droit et les droits non pécuniaires attachés à ces parts sociales sont suspendus de plein droit, jusqu'à notifications des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt.

Par conséquent, pendant cette période de séquestre, il ne sera pas tenu compte des droits de vote des parts sociales séquestrées, tant pour le décompte des votes, que pour le quorum des assemblées ordinaire ou extraordinaire. De la même manière, aucune convocation à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne sera adressée.

A défaut de notification des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt dans un délai de huit (8) ans à compter de son décès, le gérant pourra procéder à la vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pouvant être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société, le tout conformément au 4°) du présent article.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné sur un compte séquestre de l'officier ministériel chargé de la vente, jusqu'à notification par les héritiers ou légataires de l'associé défunt des bénéficiaires dudit prix ou toute décision de justice devenue définitive statuant sur l'attribution dudit prix.

b - Par donation

Les parts sociales sont librement cessibles dans le cadre de donation ou de donation-partage faite par un associé au profit de ses descendants. Toutes les autres mutations à titre gratuit sont soumises à procédure d'agrément.

A titre d'exception, l'usufruit réservé ou donné au conjoint n'est pas soumis à agrément des lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

c - Conjoint ou partenaire

1. La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens, s'il n'a pas renoncé à sa qualité d'associé, pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs, s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. En cas de dissolution d'un PACS, d'une liquidation de communauté de biens entre époux, ou de toute union, ayant pour effet d'attribuer des parts sociales à l'autre époux au partenaire que l'associé, la procédure d'agrément ci-dessous stipulée sera requise.

3 - Procédure de préemption et d'agrément

a) Préemption

1. Tout projet de transmission de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à quelque titre que ce soit, même entre associés doit être notifié à la Gérance de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres contre décharge en indiquant :
 - les nom, prénom et adresse ou la dénomination, forme juridique et siège social du Cessionnaire envisagé ainsi que toutes informations nécessaires à l'identification de la ou des personnes la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;

- le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital et la nature de titres dont la transmission est envisagée ;
- le prix offert par le Cessionnaire si l'opération envisagée consiste en une vente, les conditions du règlement et les délais de réalisation, notamment de paiement, de la Cession ; ou la valorisation retenue dans les autres cas transmission ; et la justification du paiement du prix (crédit accordé, évidence de fonds, garanties bancaires en cas de paiement à terme) ;
- et, de façon générale, l'ensemble des termes et conditions de ce projet, y compris, le cas échéant, les garanties requises du cédant et notamment les garanties d'actif et de passif et la date envisagée de transmission ;
- étant précisé que la notification devra en outre être accompagnée d'une attestation du Cessionnaire certifiant l'exactitude et la sincérité de ces informations, et de la confirmation d'absence de toute condition suspensive en dehors de l'obtention du présent agrément et de tout droit de préemption au profit d'une personne publique ; de la même manière, le cessionnaire devra certifier qu'aucune clause de cession de contrat ou de substitution n'est stipulée.

2. Dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification visée ci-dessus, la Société doit la transmettre à chacun des associés. par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen électronique avec accusé de réception. Cette notification ouvre au profit de chacun des associés et, à défaut d'accord entre eux tous, un droit de préemption proportionnel à sa participation dans le capital social, compte tenu des parts sociales faisant l'objet du projet de transmission.

Lorsque le rapport mathématique entre le nombre de parts transmises et le nombre d'associés ne permet pas une répartition proportionnelle entre les associés restant, la ou les parts non attribuables seront rachetées par la Société en vue de leur annulation.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de rachat proportionnel à sa participation, il devra céder son droit aux autres associés, en respectant la proportionnalité des autres associés, sans tenir compte du cédant.

3. A peine d'être réputé avoir renoncé à son droit de préemption pour la transmission considérée, chaque associé doit notifier à la Société son intention de préempter, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée ou par tout moyen électronique avec accusé de réception, dans le délai maximum de 45 jours, à compter de la notification prévue au 2°) ci-dessus. Dans sa notification, l'associé doit préciser le nombre de parts sociales qu'il entend préempter, y compris celles dont il se porterait acquéreur en sus de ses droits propres, au cas où certains associés n'exerceraient pas tout ou partie de leurs droits.
 Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de préemption, il s'engage à notifier à la Société et aux associés, selon le même mode, sa décision, dans un délai de 20 jours à compter de la notification qui lui est faite prévue au 2°) ci-dessus.

4. Dans le délai maximum de 90 jours à compter de la notification prévue au 1°) ci-dessus, la collectivité des associés doit se réunir pour constater le résultat de la mise en œuvre du droit de préemption par les associés et établir la liste des préempteurs avec le nombre de parts sociales préemptées par chacun.

La liste des associés préempteurs avec le nombre des parts sociales préemptées par chacun doit être communiquée à tous les associés, y compris le cédant, dans le délai maximal de cinq (5) jours à compter de la réunion de la collectivité des associés.

5. A défaut de préemption de la totalité des parts sociales dont la cession est projetée, la collectivité des associés en informe immédiatement l'associé cédant. La cession doit alors être soumise à l'agrément de la collectivité des associés dans les conditions ci-après.

b) Agrément

6. La collectivité des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés, l'associé cédant participant au vote, doit décider si elle accepte ou refuse la cession projetée. Sa décision n'a pas à être motivée.

Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant, dans le délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification de sa demande, l'agrément est réputé acquis et la cession peut intervenir.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé par le cédant, la collectivité des associés est tenue de faire racheter les parts sociales, soit par un ou plusieurs associé(s) ou tiers, soit, mais avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital social, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification au cédant de la décision dont il résulte que l'agrément n'a pas été accordé.

A cette fin et à défaut de se mettre d'accord avec le cédant sur le prix de rachat, la collectivité des associés peut faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil et, à cet effet, faire toutes mises en demeure jugées opportunes. Toutes notifications à intervenir en application de la présente clause sont valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains contre décharge.

7. Sauf application de ce qui est dit infra au sujet des frais et honoraires d'expertise, l'associé cédant peut retirer son offre de vente, à tout moment du délai imparti pour la réalisation effective du rachat de ses parts sociales et, par conséquent, rester définitivement titulaire des parts sociales dont le projet initial de cession n'a pas été agréé.
8. A défaut de rachat effectif de la totalité des parts sociales concernées dans le délai de trois (3) mois, éventuellement prorogé, à compter de la notification au cédant de la décision dont il a résulté que l'agrément du projet initial de cession n'a pas été accordé, ce projet est réputé agréé.
9. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge, moitié du cédant, moitié du cessionnaire, au prorata du nombre de parts sociales acquises. S'il vient à renoncer à la cession après désignation de l'expert, l'associé cédant supporte la totalité des frais et honoraires d'expertise. Si la défaillance d'une partie ou de la Société vient à provoquer l'agrément tacite du projet initial de cession, le défaillant supporte l'intégralité des frais et honoraires d'expertise.

10. En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision d'agrément ou de son acquisition. A défaut de réalisation de la transmission dans ledit délai, la procédure doit être renouvelée.

4 - Adjudication de parts sociales

En cas de vente forcée aux enchères publiques, et ce y compris dans l'hypothèse de la procédure d'exclusion d'un associé, l'adjudication ne peut être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société.

En conséquence, aussitôt après l'adjudication, la demande d'agrément est notifiée à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La notification doit contenir les nom, prénoms, adresse ou les dénomination, forme juridique et siège social du ou des adjudicataires, le nombre de parts sociales vendues et le prix de l'adjudication.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné entre les mains de l'officier ministériel ayant procédé à l'adjudication jusqu'à agrément ou intervention du rachat en cas de refus d'agrément. Dans le premier cas, les fonds sont versés à qui de droit ; dans le second cas, ils sont restitués à l'adjudicataire évincé, sans intérêts. Le prix de rachat par les associés ou la société, en cas de refus d'agrément, est versé entre les mains de l'officier ministériel pour être remis à qui de droit et, à défaut d'intervention de l'associé exécuté ou de ses ayants droit à l'acte de rachat, la gérance demandera en justice la constatation dudit rachat.

Toutefois, si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la société ne préfère, après la transmission, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 19 - DROIT DE RETRAIT

Chaque associé bénéficie d'un droit de retrait sans condition, devant permettre à tout associé de se libérer de l'intégralité de sa participation dans la société, notamment par l'exercice du droit de rachat par la société de ses titres.

Ce droit de retrait pourra s'exercer à tout moment et ceci à compter du remboursement des emprunts bancaires que la société a contracté, mais uniquement pour la totalité des titres de la société détenus par la partie concernée.

L'intention d'exercer ce droit de retrait devra être signifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. A compter de cette date, l'associé retrayant sera privé de tout droit de vote.

La société disposera alors d'un délai de DOUZE (12) mois pour procéder à l'acquisition des titres de retrayant.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

Il est toutefois précisé que la partie retrayante pourra, au vu des conclusions de l'expert et dans les quinze jours de la remise de son rapport, notifier qu'elles renoncent à se retirer de la société.

ARTICLE 20 - SUSPENSION DES DROITS NON PECUNIAIRES

Lorsqu'une part sociale fait l'objet d'une saisie, d'une mise sous séquestre, d'un nantissement, d'une remise en gage ou de toute voie d'exécution, les droits non pécuniaires attachés à cette part sociale sont suspendus de plein droit, jusqu'à agrément du créancier suivant la procédure décrite aux présentes ou jusqu'à l'exclusion de l'associé.

ARTICLE 21 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

I - Cas d'exclusion limitatifs :

- violation des dispositions des présents statuts ;
- violation de l'obligation financière de l'associé telle que définie aux présents statuts et après commandement de payer délivré à l'associé et resté infructueux pendant un délai de trente (30) jours ;
- lorsqu'une société associée voit son contrôle modifié au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ;
- saisie, mise sous séquestre, nantissement, remise en gage ou toute voie d'exécution à l'encontre des parts sociales appartenant à un associé qui n'a pas demandé préalablement l'agrément du créancier prenant de telles sûretés ;
- redressement ou liquidation judiciaire d'une société associée ;
- ouverture d'une procédure de surendettement à l'encontre d'un associé personne physique ;
- faillite civile d'un associé personne physique ;
- mise sous tutelle d'un associé personne physique ;
- indivisaires refusant de nommer un représentant unique des parts sociales indivises à titre conventionnel ou procédure de partage judiciaire sur lesdites parts sociales ;
- si un associé est l'auteur d'un comportement personnel portant gravement atteinte aux intérêts ou à l'image de la société ;
- si un associé s'oppose de manière répétée et sans justification objective fondée sur l'intérêt social, à la gestion ou à la stratégie de la société ;
- si un associé fait obstacle à l'adoption d'une mesure dictée par les dispositions impératives de la loi ou des statuts ou conditionnant la survie de la société.

II- Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont donc prises en compte pour le calcul de la majorité, sauf si son droit de vote est suspendu de plein droit.

Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative de la Gérance, ou à l'initiative d'un associé.

III - Formalités de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée 30 jours avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés et ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

IV - Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des dispositions spécifiques prévues aux présents statuts, notamment pour ce qui concerne l'agrément. La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative de la Gérance ou par l'associé à l'initiative de la décision.

V - Conséquences de la décision d'exclusion

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois à compter de la notification qui lui est faite de la décision d'exclusion par la société, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession des parts sociales de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai ainsi prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

Pendant ce même délai, l'associé exclu perd son droit de participer et de voter aux assemblées d'associés. L'exclusion entraîne dès le prononcé de la mesure la suspension de plein droit des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu. Ce dernier conserve le droit de percevoir les dividendes distribués au titre de ses parts sociales.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

VI - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution. La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 22 - FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT

Le prix de cession est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut d'accord amiable, le prix de cession est déterminé par expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les cessionnaires.

L'expert sera choisi d'un commun accord ou désigné par le tribunal parmi la liste des experts-comptables ou commissaires aux comptes du département du siège de la société.
L'expert désigné devra rendre un rapport d'expertise, dans le mois de sa saisine.

Aucun recours ne sera possible. La valeur indiquée par l'expert sera définitivement opposable aux parties.

A titre d'exemple accepté par les parties sur la base de valeur arrêtées à la date du dernier bilan clôturé par la société, il peut être retenu la formule suivante :

Valeur vénale du ou des biens immobiliers sociaux ;

Augmentée de l'actif circulant de la société ;

Diminuée des dettes de la société ;

Le résultat obtenu faisant l'objet d'une décote de 20% pour tenir compte de la non liquidité des parts sociales de la société et de son caractère « fermé ».

Dans les huit jours de la détermination du prix, avis est donné au cédant de se présenter au siège social à l'effet de signer l'acte de cession des parts sociales. Faute pour le cédant de se présenter dans un délai de quinze jours à compter du précédent avis, la cession pourra être régularisée d'office par la société.

Que l'achat intervienne au profit de la société ou au profit des associés, le prix est payable dans les deux (2) mois de la signature de l'acte de cession des parts sociales, sauf accord différent entre les parties.

Il est d'ores et déjà convenu que l'associé cédant ne sera tenu à aucune garantie d'actif et/ou de passif de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 23 - CONTROLE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Gérance dans un délai de trente (30) jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Ces dispositions s'appliquent également à l'associé qui a acquis cette

qualité à la suite d'une fusion, scission, ou dissolution, dissolution par confusion de patrimoine notamment.

Dans le mois suivant la notification de la modification, la Gérance peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la Société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article 21.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A titre de dérogation au présent article, toute modification du capital intervenant dans le cadre de familial (parents-enfants-conjoints-partenaires) est soumise à simple information. Aucune exclusion ne peut être décidée dans cette seule hypothèse. La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 24 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société, étant précisé que la société peut toujours procéder à la régularisation de la situation avant que le juge statue sur le fond.

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

La détention de l'usufruit de toutes les parts sociales par une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

ARTICLE 26 - EQUITE ENTRE ASSOCIES

Sortie en cas de cession avec changement de majorité

En cas de cession de parts sociales par un ensemble d'associés représentant plus de 50% du capital social, lesdits associés s'engagent à faire acquérir par le bénéficiaire de la cession, la participation de l'intégralité des parts sociales de la société selon les mêmes modalités et conditions.

Les associés majoritaires cédant devront, dans ce cas, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception aux associés minoritaires la cession envisagée, en précisant l'ensemble des conditions et la possibilité pour elle de céder la totalité de leur participation dans les mêmes conditions que celles envisagées dans le projet de cession. Dans un délai de trente jours suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, les associés minoritaires bénéficiaires de l'offre devront notifier, dans les mêmes formes, aux associés majoritaires cédant leur volonté de céder ou non leur participation au profit du bénéficiaire envisagé de la cession.

À défaut de réponse des associés minoritaires dans le délai imparti, ceux-ci seront réputés avoir renoncé à la possibilité de cession de leur participation et les associés majoritaires cédant pourront procéder librement à la cession envisagée

Sortie en cas d'opération financière — clause de non-dilution

Chacune des parties a le droit au maintien de sa participation à hauteur de la quote-part du capital de la société que représentent ou sont susceptibles de représenter les parts sociales qu'il détient.

Si pour une raison quelconque un ou plusieurs associés voient, à la suite d'une opération financière qu'elles n'auraient pas expressément approuvée leur quote-part dans le capital diminuée, la société s'engage, en cas d'augmentation du capital immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que chacun des associés soit en mesure :

- Soit de souscrire à l'augmentation de capital en cours ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce à des conditions, notamment celles relatives au prix d'émission des parts sociales, identiques à celles auxquelles les parts sociales seront émises de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital,
- Soit d'acquérir les titres de l'associé dilué si celui-ci en fait la demande, le prix étant fixé conformément aux stipulations de l'article 22 des présents statuts.

Blocage - mésentente entre associés

Les associés s'engagent à fournir les meilleurs efforts afin de régler à l'amiable tous les litiges et/ou désaccords qui pourraient survenir entre eux.

Cependant en cas de désaccord persistant entre les associés, entraînant le blocage du fonctionnement et/ou l'activité de la Société, il est convenu que les associés pourront acquérir ou faire acquérir par un tiers les parts détenues par la partie bloquante dans la société.

Le prix sera déterminé par accord amiable entre les parties.

A défaut d'accord sur le prix des titres, celui-ci sera déterminé dans un délai d'un mois à compter de sa désignation par un expert, désigné conformément à l'article 22 des présents statuts.

La décision de l'expert sera définitive et insusceptible d'appel.

TITRE VI - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

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

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

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

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

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

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

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

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VII - DIVERS

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion ou d'administration et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont soumises à deux arbitres respectivement choisis par chacune des parties.

A défaut par l'une des parties de désigner son arbitre dans les trente (30) jours de la mise en demeure qui lui en a été adressée par l'autre partie, celle-ci fait procéder à cette nomination par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête.

Dans les trente jours qui suivent la désignation du dernier arbitre nommé, les parties doivent saisir les arbitres du litige par un compromis établi d'un commun accord entre elles ; à défaut, les arbitres se saisissent eux-mêmes du litige, convoquent les parties et dressent un procès-verbal signé par eux et les parties ou par l'une d'elles seulement si l'autre fait défaut, lequel procès-verbal vaut compromis.

En cas de désaccord entre eux, et pour les départager, les arbitres s'adjoignent un tiers-arbitre, choisi par eux ou désigné par le Président de la Chambre Commerciale du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête des deux arbitres ou de l'un d'eux.

Les arbitres ont les pouvoirs les plus étendus pour trancher, comme amiables compositeurs, les questions qui leur sont soumises ou dont ils se sont saisis ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sans avoir à observer les règles du droit et les formes de la procédure ; ils rendent leur sentence en dernier ressort.

10 RDMGB

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

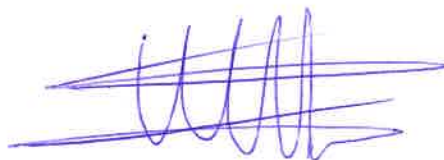
Siège social : 13, rue La Boétie - 75008 Paris

921 121 745 RCS Paris

STATUTS MIS A JOUR SELON L'ACTE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES
DES ASSOCIES EN DATE DU 26 JUILLET 2023

Certifiés conformes par le gérant

Le 26 juillet 2023



Eichberg

Représentée par Hermitage France,

elle-même représentée par H4 SARL,

elle-même représentée par Monsieur Franck Viallet

CONTRAT DE SOCIETE

TITRE PREMIER - FORME, DENOMINATION, OBJET SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

« 10 RDMGB »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou « S.C.I » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la prise en crédit-bail, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction, ou à rénover, de tous autres biens meubles ou de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, tous actes d'échanges, d'acquisition, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes ou de tous droits réels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des immeubles par elle acquis ou à elle apportés, la gestion et la conservation desdits immeubles, la régularisation de tout contrat de crédit-bail ;
- la gestion de patrimoine et plus spécialement la gestion de patrimoine immobilier ;

- la mise à bail de tous locaux pour tous baux conformément à la destination de l'ensemble immobilier et notamment la régularisation des baux, et le cas échéant la régularisation de baux à titre commercial, mixte, professionnel des biens acquis ;
- la gestion de la trésorerie de la société au moyen de tous placements non spéculatifs ;
- la construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels, à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel, social ou mixte ;
- la division de l'immeuble ou la subdivision en lots sous le régime de la copropriété ou par état descriptif de division en volumes ;
- l'aliénation de tout ou partie des biens lui appartenant, pourvu que ce soit dans le cadre de la gestion patrimoniale et civile de l'objet social ;
- la mise à disposition gratuite de tout ou partie des biens sociaux au profit de l'un des associés sur simple décision de la gérance ou de l'assemblée générale des associés ;
- l'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, la régularisation et la souscription de tous actes d'emprunts pour effectuer l'acquisition des locaux acquis par la société, et la conservation des bâtiments existants, la réalisation de tous travaux portant sur l'immeuble, partie de celui-ci, ainsi que ses aménagements, le cas échéant, le règlement de toute obligation ou taxes afférentes aux opérations de construction et de réhabilitation ou autres visées dans le présent objet social, la production de garanties hypothécaires ou autres pour lesdits emprunts ou qui seraient nécessaires à l'activité et l'objet de la société ;

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement, toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, notamment toutes opérations facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils sont débiteurs en raison de l'exécution des travaux de construction ou autre et ce par voie de garantie hypothécaire, si la réglementation l'autorise.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

PARIS (75008), 13 rue La Boétie.

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

FV

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'absence, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé, l'ouverture d'une procédure de surendettement ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS CAPITAL SOCIAL MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Constitution de la Société

Il est apporté à la société, savoir :

1) la SAS « **H5** », une somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS,
Ci 999,00 EUR

2) **Monsieur Franck VIALLET**, une somme de UN EURO,
Ci 1,00 EUR

TOTAL des apports en numéraire : MILLE EUROS
Ci 1 000,00 EUR

Cession de parts sociales

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 26 juillet 2023, la société H5 a cédé à la société Eichberg, la propriété de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (999) parts sociales numérotées de 1 à 999.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) correspondant au montant des apports en numéraire effectués par les associés.

Il est divisé en MILLE (1.000) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1.000 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, savoir :

- 1) la société « **Eichberg** », à concurrence de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF parts sociales,
Ci.....999 parts
- Numérotées de 1 à 999.

- 2) **Monsieur Franck VIALLET**, à concurrence de UNE part sociale,
Ci.....1 part
Numérotée 1.000.

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital social : MILLE parts sociales,
Ci.....1.000 parts

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation, soit d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale à proportion de leur droit en vertu du barème fixé par le Code Général des Impôts.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues 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 du respect de la procédure d'agrément- préemption ci-après stipulée.

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 à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées 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 représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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 préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

TITRE III - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 9 - GERANCE

1 - Nomination et durée des fonctions

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, personne physique ou morale, désignés pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés.

Le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire, la faillite, l'ouverture d'une procédure de surendettement, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La gérance est révocable par décision de justice pour cause légitime. Elle est également révocable ad nutum par décision des associés statuant dans les mêmes conditions que pour la nomination du gérant.

Le gérant révoqué, qui a également la qualité d'associé, ne peut exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code civil.

2 - Désignation du premier gérant

La gérance de la société est assurée par :

- la société dénommée « **H4** », société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 4 rue de Penthievre, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 878 803 956, représentée par son Gérant, Monsieur Franck VIALLET, né le 21 janvier 1963 à VALENCE, demeurant à PARIS (75008), 13 rue la Boétie.

Monsieur Franck VIALLET, en sa qualité de Gérant de la société H4, déclare accepter les fonctions qui lui sont conférées pour une durée illimitée et déclare qu'aucune prescription, aucune mesure, décision, interdiction ou incompatibilité quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

Toute modification de la gérance ne fera pas l'objet de mise à jour des présents statuts, seul le premier gérant étant nommé dans les statuts.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, les parties décident que les premiers co-gérants ne pourront être révoqués dans leurs fonctions que sur décision collective prise à l'unanimité des associés.

3 - Pouvoirs de la gérance

La gérance doit consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales

- (a) **Dans les rapports avec les tiers**, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social.
- (b) **Dans les rapports entre associés**, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

La gérance peut déléguer ponctuellement et temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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.

Pour les actes de disposition (achat, apport, vente immobilière, hypothèque ou remise en gage des biens sociaux), les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

Pour la signature de tout bail, les co-gérants devront obligatoirement agir conjointement.

4 - Limitations aux pouvoirs de la gérance

Principe

Toutefois, les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés par décision extraordinaire sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers, savoir :

- acquérir et aliéner des biens et droits immobiliers ;
- contracter des emprunts sous quelque forme que ce soit ou conférer des garanties réelles ou autres sur les biens meubles et immeubles de la société ;
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des participations dans d'autres sociétés.

Tempéraments

La limitation énoncée ci-dessus ne sera pas opposable à la gérance dès lors qu'il s'agit pour elle de mettre en place une ligne de crédit souscrit pour le compte de la société auprès d'un établissement bancaire choisi, sous la forme d'un ou plusieurs prêts, dont le montant total devra être approuvé toutefois en Assemblée Générale Ordinaire.

En effet, cette ligne de crédit devra être destinée à financer des travaux d'entretien, d'amélioration des biens sociaux ainsi que ceux relevant de grosses réparations ou encore ceux engagés afin d'accompagner tout nouveau locataire dans la prise à bail de locaux vacants dont la société est propriétaire.

L'ensemble de ces travaux occupent une place essentielle dans la gestion des biens sociaux dans la mesure où ils permettent de maintenir la qualité des immeubles acquis et par conséquent augmentent la rentabilité financière de la société qui en est propriétaire. Les charges liées audits travaux représentent un poste significatif dans la comptabilité sociale.

Cette limitation n'est cependant pas opposable au premier gérant, ci-dessus désigné, lequel aura les pouvoirs, notamment de disposition, les plus larges dans le cadre de l'objet social.

5 - Gestion locative et de trésorerie

Il est précisé qu'il appartient à la gérance de prendre toute décision en matière de **gestion de trésorerie** qui ne pourra en aucun cas être spéculative, d'assurer la **gestion locative** des biens immobiliers appartenant à la société en régularisant tous contrats relatifs à la gestion desdits immeubles et tous contrats de bail avec toutes personnes et sociétés que la gérance avisera, moyennant le prix et les charges et conditions que la gérance jugera convenables,

et d'assurer un bon entretien de l'immeuble en réalisant ou en faisant réaliser dans lesdits biens immobiliers tous travaux d'entretien, de rénovation et d'aménagement et en passant et signant avec tous architectes ou entreprises de son choix tous traités et marchés de travaux selon les charges et conditions que la gérance avisera.

6 - Conventions réglementées et interdites

1. Toute convention, à l'exception de celles portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenant, directement ou par personne interposée, entre la société et la gérance doit être soumise au contrôle des associés.

A cette fin, la gérance de la société présente sur ces conventions un rapport spécial aux associés qui devront statuer sur ce rapport lors de la réunion d'approbation des comptes annuels ; ce rapport est joint aux documents adressés aux associés en cas de consultation à distance. L'intéressé ne peut prendre part au vote sur ladite convention.

Sauf lorsqu'en raison de leur objet ou de leurs implications financières, elles ne sont significatives pour aucune des parties, les conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales ne sont pas soumises au contrôle des associés ; elles devront toutefois être portées à connaissance des associés dans le rapport annuel de gestion de la gérance.

2. La gérance s'interdit strictement de percevoir toute rémunération de tiers au titre de la négociation de baux ou de prêts consentis ou souscrits par la société, ainsi qu'en cas de mutation de biens sociaux. La collectivité des associés statuant en la forme ordinaire pourra allouer, si elle le juge opportun, toute rémunération à la gérance au titre des négociations de baux, prêts ou des biens sociaux.

7 - Responsabilité

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

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

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

8 - Rémunération

La gérance n'est pas rémunérée, sauf décision contraire prise en assemblée générale des associés à la majorité ordinaire.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de

représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 10 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

- a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'acquisition de biens ou droits immobiliers ;
- la vente de biens ou droits immobiliers sociaux ;
- la construction de nouveaux bâtiments ;
- le recours à l'emprunt bancaire destiné à l'acquisition ou à la construction de biens immobiliers ;
- la participation, l'acquisition, la cession de parts ou actions de sociétés filiales ;
- la constitution de garantie tant réelle que personnelle ;
- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la dissolution de la société ;
- sa transformation en société de toute autre forme ;
- le changement de nationalité de la société.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant **plus des DEUX TIERS du capital social, sauf les cas où l'unanimité est expressément requise.**

- b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
- celles s'appliquant à l'approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
 - celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

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

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés pourront être prises par la participation de tous les associés et des usufruitiers s'il y a lieu :

- en assemblée ;
- à distance, par voie de consultation écrite (courrier ou télécopie) ou d'un vote électronique (e-mail) ;

70

- par conférence visio ou téléphonique ou tout autre procédé électronique ou informatique (notamment par internet) ;
- ou encore résulter d'un acte signé par tous les associés, au choix de la gérance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par la gérance.

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

Le vote à distance des associés pourra s'effectuer sous forme de courrier électronique ; à cette fin, la société devra recueillir le consentement de chaque associé destinataire des envois dématérialisés de documents.

Dès la convocation, le texte du projet de 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 simple lettre ou par internet, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

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

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint ou par un autre associé, ou encore par tout avocat ou notaire, justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents ou représentés.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par la gérance, à défaut l'associé ou l'usufruitier présent ou représenté titulaire du plus grand nombre de droits de vote.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

En cas de décision collective résultant du consentement unanime des associés exprimé dans un acte, cet acte doit être retranscrit sur le registre spécial ou les feuillets numérotés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés. Toutefois, aucune décision augmentant les engagements d'un associé ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

ARTICLE 11 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

1. Tenue de la comptabilité

Les comptes de la société seront tenus selon les règles applicables aux sociétés commerciales avec comptabilisation des amortissements des biens et droits immobiliers immobilisés.

Les écritures de la société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

2. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er octobre d'une année et finit le 30 septembre de l'année suivante.

Le premier exercice commencera le 1er octobre 2022 et se terminera le 30 septembre 2023.

Les comptes sont établis par la gérance à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

L'assemblée ou la gérance pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

ARTICLE 13 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

Il est précisé que les revenus de la société sont prioritairement affectés à l'apurement du passif social avant toute autre affectation et notamment distribution de bénéfices.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux, lorsque l'assemblée générale ordinaire des associés a décidé expressément de cette mise en distribution. A défaut d'une telle décision, tout ou partie des bénéfices nets distribuables seront affectés à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Le bénéfice distribué est inscrit au crédit de chaque associé dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, par la gérance, à défaut par les associés.

Les sommes dont la distribution est décidée sont mises en paiement dans les trois mois de la décision.

La gérance est habilitée, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

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

TITRE IV - PARTS SOCIALES DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 14 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1 - Qualité d'associé et représentation des parts sociales

La qualité d'associé est attachée à la propriété ou la propriété indivise d'une part sociale. Si le conjoint d'un associé revendique la qualité d'associé postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat des parts, il doit être agréé par tous les autres associés.

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

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

2 - Droit aux bénéfices, obligation aux pertes

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

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société, à peine de nullité de leur demande.

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

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

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

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

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

4 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion à toutes les clauses des présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

5 - Obligation financière

Les associés sont tenus en cas de difficultés de trésorerie de la société à faire des avances en compte courants afin de ne pas mettre en péril la société. Ces avances se feront en proportion des parts détenues par chaque associé.

Le montant global des avances en compte-courant à effectuer sera décidé par l'assemblée générale des associés statuant à la majorité simple.

La même assemblée pourra également déterminer le blocage des comptes courants.

Elle en fixera ainsi la durée, les intérêts rémunérant lesdits comptes, ainsi que leurs modalités de remboursement.

ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES - INDIVISION

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

Les propriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS APPLICABLE EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PROPRIETE DE PARTS SOCIALES

Qualité d'associé - représentation aux assemblées générales

L'usufruitier des parts sociales n'est pas associé.

Sauf convention contraire dûment notifiée à la société préalablement à toute assemblée d'associés, l'usufruitier représente valablement le nu propriétaire à l'égard de la société et exerce le droit de vote pour toutes les décisions collectives, ordinaires et extraordinaires, sauf pour les cas où le droit de vote appartient exclusivement au nu-propriétaire pour les décisions suivantes, savoir :

- distribution du résultat exceptionnel ou des réserves ;
- fusion, scission, absorption ou apport partiel de ses actifs ;
- dissolution anticipée de la société ;
- prorogation de la durée de la société ;
- transformation de la société sous une forme commerciale ;
- changement de nationalité de la société.

La vente des actifs immobiliers sociaux devra recueillir dans tous les cas l'accord unanime de l'usufruitier et du nu-propriétaire pour que les parts démembrées puissent être prises en compte dans le décompte des votes de cette décision extraordinaire.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soit consigné dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite. Inversement, l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix ou avis consultatif, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et

place les résolutions proposées par la gérance et ressortant uniquement, en application des présents statuts. du droit de vote propre au nu-propiétaire.

Prérogatives pécuniaires en cas de démembrement des parts sociales

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle, et sauf convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés ;
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Affectation et répartition des bénéfices et des pertes entre l'usufruitier et le nu-propiétaire

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels et des opérations relatives au capital proprement dites.

Résultat courant

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, revient à l'usufruitier.

L'usufruitier jouit sur le résultat social courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Il peut, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, décider de la mise en distribution du résultat courant de l'exercice social et du report à nouveau. Il peut pareillement porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice ou affecter en réserve tout ou partie du résultat social de l'exercice ou du report à nouveau. Enfin, il peut décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation de toutes les sommes qui n'ont pas été mises en distribution.

Résultat exceptionnel et réserves

Les bénéfices exceptionnels résultent notamment de la cession totale ou partielle des biens et droits immobilier immobilisés. Ils reviennent au nu-propiétaire qui est seul investi du pouvoir d'affectation de ces bénéfices.

Le nu-propiétaire peut sans aucune limitation possible décider de la mise en distribution de la totalité ou d'une partie seulement du résultat exceptionnel dégagé après-vente de biens immobiliers sociaux et l'appréhender sans délai. Il peut pareillement affecter en réserve spécial non appréhendable par l'usufruitier tout ou partie dudit résultat exceptionnel ou décider de l'augmentation de capital de la société par incorporation dudit résultat exceptionnel.

De la même manière, le nu-propiétaire pourra décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves à son seul profit.

72

Opération sur capital

Les sommes ou les actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, décidé par le nu-proprétaire, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire par subrogation.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes reviendront de plein droit en totalité au nu-proprétaire et l'usufruit s'éteindra de plein droit.

Obligation de l'usufruitier au paiement de l'impôt sur les résultats sociaux

- a) L'usufruitier bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable courant de l'exercice et corrélativement du droit de se distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt y afférent. En cas d'existence de déficit fiscal ce dernier profitera seul à l'usufruitier.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-proprétaire.

- b) Le nu-proprétaire bénéficiant des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat exceptionnel après-vente de biens sociaux et corrélativement du droit de se distribuer ledit résultat exceptionnel, sera, conséquemment, réputé seul débiteur de l'impôt lié à la plus-value y afférent. De la même manière, le nu-proprétaire assumera seul tous les impôts liés à la distribution des réserves et aux opérations liées au capital : liquidation totale ou partielle de la société, retrait d'associé, réduction de capital ou toute autre opération de même nature.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière, dans les relations entre usufruitier et nu-proprétaire.

ARTICLE 17 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société, en accord avec la gérance, toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin en vue de faciliter le financement des opérations sociales, Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement et de leur retrait, la fixation des intérêts sont décidés par la gérance. A défaut de stipulation contraire, le remboursement desdites sommes est exigible à tout moment moyennant un préavis d'un an.

Les intérêts des comptes courants d'associés seront comptabilisés annuellement.

Ces intérêts seront, selon décision de la gérance, soit versés directement à l'associé annuellement soit inscrits en augmentation du montant nominal du compte courant d'associé lors de la clôture de l'exercice social.



Les sommes versées par l'associé en compte courant pourront faire l'objet d'une convention de blocage dont la durée sera convenue par la gérance et l'associé créancier.
Ces dispositions sont complémentaires de celles figurants dans le paragraphe "obligation financière de l'associé" stipulée ci-dessous.

TITRE V - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT, NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES ET RELATIONS ENTRE ASSOCIES

ARTICLE 18 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Toute transmission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital à quelque titre que ce soit, à titre gratuit ou onéreux est soumise à la préemption puis le cas échéant à l'agrément préalable de la collectivité des associés, sauf les cas limitativement énumérés ci-après.

La présente clause ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Toute transmission réalisée en violation du présent article est nulle.

1 - Mutation à titre onéreux

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés
Pour être opposable aux tiers, la cession doit avoir été déposée au greffe du registre du commerce et des sociétés.

La cession est rendue opposable à la société soit par notification de l'acte de cession par acte extrajudiciaire, soit par l'intervention du gérant à l'acte de cession ou reconnaissance expresse de la prise en compte de la cession par tout acte compatible avec l'écrit.

a - Cession entre vifs.

Les parts sociales ne peuvent être cédées entre vifs, à titre onéreux, qu'avec un agrément-préemption donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au profit d'un autre associé, au conjoint / partenaire ou à des ascendants ou descendants du cédant, ou encore à une société contrôlée par ce dernier.

Les cessions à titre onéreux soumises à agrément-préemption peuvent se manifester sous quelque forme que ce soit en portant sur la propriété des parts sociales, la nue-propriété, l'usufruit ou tous droits dérivants d'une valeur mobilière ou y donnant droit et, alors même qu'elles auraient eu lieu par voie d'apport, d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice.

b - Autre transmission entre vifs

Les cessions ou mutations, les échanges de parts sociales, apport en société, apport partiel d'actif, liquidation, fusion ou scission, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément-préemption que les cessions sus-relatées.

A titre dérogatoire, les mutations dans le cadre d'un apport en société sont dispensées d'agrément si l'associé apporteur détient 75% des parts de la société bénéficiaire de l'apport. Dès que l'associé apporteur passera sous le seuil de 75% de détention des parts, il devra mettre en œuvre la procédure d'agrément-préemption.

2 - Mutation à titre gratuit

a - Par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue de plein droit avec ses héritiers et légataires, personnes physiques, s'il s'agit de descendants ou d'ascendants. Les héritiers ou légataires ne remplissant pas les conditions ci-dessus et notamment le conjoint survivant ou le partenaire d'un pacs devront obtenir l'agrément-préemption dans les conditions ci-après.

A titre d'exception, l'usufruit transmis au conjoint survivant n'est pas soumis à agrément dès lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

Les héritiers ou légataires devront notifier à la Société l'acte justifiant de leurs qualités héréditaires dans les six (6) mois qui suivent le décès de leur auteur. Dans ce dernier cas, ils seront réputés avoir été associés rétroactivement à la date du décès avec tous les droits tant politique que financier et obligations qui y sont attachés.

A défaut de notification dans le délai de six (6) mois, les parts sociales font l'objet d'une mise sous séquestre de plein droit et les droits non pécuniaires attachés à ces parts sociales sont suspendus de plein droit, jusqu'à notifications des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt.

Par conséquent, pendant cette période de séquestre, il ne sera pas tenu compte des droits de vote des parts sociales séquestrées, tant pour le décompte des votes, que pour le quorum des assemblées ordinaire ou extraordinaire. De la même manière, aucune convocation à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ne sera adressée.

A défaut de notification des qualités héréditaires des héritiers ou légataires de l'associé défunt dans un délai de huit (8) ans à compter de son décès, le gérant pourra procéder à la vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pouvant être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société, le tout conformément au 4°) du présent article.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné sur un compte séquestre de l'officier ministériel chargé de la vente, jusqu'à notification par les héritiers ou légataires de l'associé défunt des bénéficiaires dudit prix ou toute décision de justice devenue définitive statuant sur l'attribution dudit prix.

b - Par donation

Les parts sociales sont librement cessibles dans le cadre de donation ou de donation-partage faite par un associé au profit de ses descendants. Toutes les autres mutations à titre gratuit sont soumises à procédure d'agrément.

A titre d'exception, l'usufruit réservé ou donné au conjoint n'est pas soumis à agrément des lors que la nue-propriété des dites parts est transmise aux descendants de l'usufruitier. Toutes les autres transmissions en usufruit sont soumises à agrément dans les mêmes conditions que ce qui est stipulé précédemment.

c - Conjoint ou partenaire

1. La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens, s'il n'a pas renoncé à sa qualité d'associé, pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs, s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions ordinaires.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2. En cas de dissolution d'un PACS, d'une liquidation de communauté de biens entre époux, ou de toute union, ayant pour effet d'attribuer des parts sociales à l'autre époux au partenaire que l'associé, la procédure d'agrément ci-dessous stipulée sera requise.

3 - Procédure de préemption et d'agrément

a) Préemption

1. Tout projet de transmission de titres ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société à quelque titre que ce soit, même entre associés doit être notifié à la Gérance de la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en mains propres contre décharge en indiquant :
 - les nom, prénom et adresse ou la dénomination, forme juridique et siège social du Cessionnaire envisagé ainsi que toutes informations nécessaires à l'identification de la ou des personnes la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ;

- le nombre des titres de capital ou valeurs mobilières donnant accès au capital et la nature de titres dont la transmission est envisagée ;
 - le prix offert par le Cessionnaire si l'opération envisagée consiste en une vente, les conditions du règlement et les délais de réalisation, notamment de paiement, de la Cession ; ou la valorisation retenue dans les autres cas transmission ; et la justification du paiement du prix (crédit accordé, évidence de fonds, garanties bancaires en cas de paiement à terme) ;
 - et, de façon générale, l'ensemble des termes et conditions de ce projet, y compris, le cas échéant, les garanties requises du cédant et notamment les garanties d'actif et de passif et la date envisagée de transmission ;
 - étant précisé que la notification devra en outre être accompagnée d'une attestation du Cessionnaire certifiant l'exactitude et la sincérité de ces informations, et de la confirmation d'absence de toute condition suspensive en dehors de l'obtention du présent agrément et de tout droit de préemption au profit d'une personne publique ; de la même manière, le cessionnaire devra certifier qu'aucune clause de cession de contrat ou de substitution n'est stipulée.
2. Dans un délai maximum de 10 jours à compter de la notification visée ci-dessus, la Société doit la transmettre à chacun des associés. par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen électronique avec accusé de réception. Cette notification ouvre au profit de chacun des associés et, à défaut d'accord entre eux tous, un droit de préemption proportionnel à sa participation dans le capital social, compte tenu des parts sociales faisant l'objet du projet de transmission.

Lorsque le rapport mathématique entre le nombre de parts transmises et le nombre d'associés ne permet pas une répartition proportionnelle entre les associés restant, la ou les parts non attribuables seront rachetées par la Société en vue de leur annulation.

Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de rachat proportionnel à sa participation, il devra céder son droit aux autres associés, en respectant la proportionnalité des autres associés, sans tenir compte du cédant.

3. A peine d'être réputé avoir renoncé à son droit de préemption pour la transmission considérée, chaque associé doit notifier à la Société son intention de préempter, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée ou par tout moyen électronique avec accusé de réception, dans le délai maximum de 45 jours, à compter de la notification prévue au 2°) ci-dessus. Dans sa notification, l'associé doit préciser le nombre de parts sociales qu'il entend préempter, y compris celles dont il se porterait acquéreur en sus de ses droits propres, au cas où certains associés n'exerceraient pas tout ou partie de leurs droits.
- Dans l'hypothèse où un associé ne souhaite pas exercer son droit de préemption, il s'engage à notifier à la Société et aux associés, selon le même mode, sa décision, dans un délai de 20 jours à compter de la notification qui lui est faite prévue au 2°) ci-dessus.

4. Dans le délai maximum de 90 jours à compter de la notification prévue au 1°) ci-dessus, la collectivité des associés doit se réunir pour constater le résultat de la mise en œuvre du droit de préemption par les associés et établir la liste des préempteurs avec le nombre de parts sociales préemptées par chacun.

La liste des associés préempteurs avec le nombre des parts sociales préemptées par chacun doit être communiquée à tous les associés, y compris le cédant, dans le délai maximal de cinq (5) jours à compter de la réunion de la collectivité des associés.

5. A défaut de préemption de la totalité des parts sociales dont la cession est projetée, la collectivité des associés en informe immédiatement l'associé cédant. La cession doit alors être soumise à l'agrément de la collectivité des associés dans les conditions ci-après.

b) Agrément

6. La collectivité des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés, l'associé cédant participant au vote, doit décider si elle accepte ou refuse la cession projetée. Sa décision n'a pas à être motivée.

Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant, dans le délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification de sa demande, l'agrément est réputé acquis et la cession peut intervenir.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé par le cédant, la collectivité des associés est tenue de faire racheter les parts sociales, soit par un ou plusieurs associé(s) ou tiers, soit, mais avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital social, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification au cédant de la décision dont il résulte que l'agrément n'a pas été accordé.

A cette fin et à défaut de se mettre d'accord avec le cédant sur le prix de rachat, la collectivité des associés peut faire procéder à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code civil et, à cet effet, faire toutes mises en demeure jugées opportunes. Toutes notifications à intervenir en application de la présente clause sont valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre remise en mains contre décharge.

7. Sauf application de ce qui est dit infra au sujet des frais et honoraires d'expertise, l'associé cédant peut retirer son offre de vente, à tout moment du délai imparti pour la réalisation effective du rachat de ses parts sociales et, par conséquent, rester définitivement titulaire des parts sociales dont le projet initial de cession n'a pas été agréé.
8. A défaut de rachat effectif de la totalité des parts sociales concernées dans le délai de trois (3) mois, éventuellement prorogé, à compter de la notification au cédant de la décision dont il a résulté que l'agrément du projet initial de cession n'a pas été accordé, ce projet est réputé agréé.
9. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge, moitié du cédant, moitié du cessionnaire, au prorata du nombre de parts sociales acquises. S'il vient à renoncer à la cession après désignation de l'expert, l'associé cédant supporte la totalité des frais et honoraires d'expertise. Si la défaillance d'une partie ou de la Société vient à provoquer l'agrément tacite du projet initial de cession, le défaillant supporte l'intégralité des frais et honoraires d'expertise.



10. En cas d'agrément, l'associé cédant peut réaliser librement la cession aux conditions prévues dans la demande d'agrément dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la décision d'agrément ou de son acquisition. A défaut de réalisation de la transmission dans ledit délai, la procédure doit être renouvelée.

4 - Adjudication de parts sociales

En cas de vente forcée aux enchères publiques, et ce y compris dans l'hypothèse de la procédure d'exclusion d'un associé, l'adjudication ne peut être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de rachat des associés ou de la société.

En conséquence, aussitôt après l'adjudication, la demande d'agrément est notifiée à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. La notification doit contenir les nom, prénoms, adresse ou les dénomination, forme juridique et siège social du ou des adjudicataires, le nombre de parts sociales vendues et le prix de l'adjudication.

Le prix versé par l'adjudicataire reste consigné entre les mains de l'officier ministériel ayant procédé à l'adjudication jusqu'à agrément ou intervention du rachat en cas de refus d'agrément. Dans le premier cas, les fonds sont versés à qui de droit ; dans le second cas, ils sont restitués à l'adjudicataire évincé, sans intérêts. Le prix de rachat par les associés ou la société, en cas de refus d'agrément, est versé entre les mains de l'officier ministériel pour être remis à qui de droit et, à défaut d'intervention de l'associé exécuté ou de ses ayants droit à l'acte de rachat, la gérance demandera en justice la constatation dudit rachat.

Toutefois, si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, ce consentement emportera agrément de l'adjudicataire en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la société ne préfère, après la transmission, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

ARTICLE 19 - DROIT DE RETRAIT

Chaque associé bénéficie d'un droit de retrait sans condition, devant permettre à tout associé de se libérer de l'intégralité de sa participation dans la société, notamment par l'exercice du droit de rachat par la société de ses titres.

Ce droit de retrait pourra s'exercer à tout moment et ceci à compter du remboursement des emprunts bancaires que la société a contracté, mais uniquement pour la totalité des titres de la société détenus par la partie concernée.

L'intention d'exercer ce droit de retrait devra être signifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. A compter de cette date, l'associé retrayant sera privé de tout droit de vote.

La société disposera alors d'un délai de DOUZE (12) mois pour procéder à l'acquisition des titres de retrayant.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

Il est toutefois précisé que la partie retrayante pourra, au vu des conclusions de l'expert et dans les quinze jours de la remise de son rapport, notifier qu'elles renoncent à se retirer de la société.

ARTICLE 20 - SUSPENSION DES DROITS NON PECUNIAIRES

Lorsqu'une part sociale fait l'objet d'une saisie, d'une mise sous séquestre, d'un nantissement, d'une remise en gage ou de toute voie d'exécution, les droits non pécuniaires attachés à cette part sociale sont suspendus de plein droit, jusqu'à agrément du créancier suivant la procédure décrite aux présentes ou jusqu'à l'exclusion de l'associé.

ARTICLE 21 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

I - Cas d'exclusion limitatifs :

- violation des dispositions des présents statuts ;
- violation de l'obligation financière de l'associé telle que définie aux présents statuts et après commandement de payer délivré à l'associé et resté infructueux pendant un délai de trente (30) jours ;
- lorsqu'une société associée voit son contrôle modifié au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ;
- saisie, mise sous séquestre, nantissement, remise en gage ou toute voie d'exécution à l'encontre des parts sociales appartenant à un associé qui n'a pas demandé préalablement l'agrément du créancier prenant de telles sûretés ;
- redressement ou liquidation judiciaire d'une société associée ;
- ouverture d'une procédure de surendettement à l'encontre d'un associé personne physique ;
- faillite civile d'un associé personne physique ;
- mise sous tutelle d'un associé personne physique ;
- indivisaires refusant de nommer un représentant unique des parts sociales indivises à titre conventionnel ou procédure de partage judiciaire sur lesdites parts sociales ;
- si un associé est l'auteur d'un comportement personnel portant gravement atteinte aux intérêts ou à l'image de la société ;
- si un associé s'oppose de manière répétée et sans justification objective fondée sur l'intérêt social, à la gestion ou à la stratégie de la société ;
- si un associé fait obstacle à l'adoption d'une mesure dictée par les dispositions impératives de la loi ou des statuts ou conditionnant la survie de la société.

II- Modalités de la décision d'exclusion

L'exclusion est prononcée par décision des associés à la majorité des deux tiers des voix des associés ; l'associé dont l'exclusion est susceptible d'être prononcée participe au vote et ses parts sociales sont donc prises en compte pour le calcul de la majorité, sauf si son droit de vote est suspendu de plein droit.

Les associés sont consultés sur l'exclusion à l'initiative de la Gérance, ou à l'initiative d'un associé.

III - Formalités de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée 30 jours avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés et ce afin qu'il puisse présenter aux autres associés les motifs de son désaccord sur le projet d'exclusion, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision des associés.

IV - Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet à compter de son prononcé. Cette décision doit également statuer sur le rachat des parts sociales de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ces parts sociales ; il est expressément convenu que la cession sera réalisée valablement sans application des dispositions spécifiques prévues aux présents statuts, notamment pour ce qui concerne l'agrément. La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative de la Gérance ou par l'associé à l'initiative de la décision.

V - Conséquences de la décision d'exclusion

La totalité des parts sociales de l'associé exclu doit être cédée dans les six (6) mois à compter de la notification qui lui est faite de la décision d'exclusion par la société, par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession des parts sociales de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai ainsi prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

Pendant ce même délai, l'associé exclu perd son droit de participer et de voter aux assemblées d'associés. L'exclusion entraîne dès le prononcé de la mesure la suspension de plein droit des droits non pécuniaires attachés à la totalité des parts sociales de l'associé exclu. Ce dernier conserve le droit de percevoir les dividendes distribués au titre de ses parts sociales.

Le prix d'achat ou de rachat des parts sociales ainsi que les modalités de paiement sont déterminés conformément aux dispositions de l'article 22 des présents statuts.

VI - Dispositions générales

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution. La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 22 - FIXATION DU PRIX DES PARTS SOCIALES - RACHAT

Le prix de cession est fixé d'un commun accord entre les parties ; à défaut d'accord amiable, le prix de cession est déterminé par expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les cessionnaires.

L'expert sera choisi d'un commun accord ou désigné par le tribunal parmi la liste des experts-comptables ou commissaires aux comptes du département du siège de la société.

L'expert désigné devra rendre un rapport d'expertise, dans le mois de sa saisine.

Aucun recours ne sera possible. La valeur indiquée par l'expert sera définitivement opposable aux parties.

A titre d'exemple accepté par les parties sur la base de valeur arrêtées à la date du dernier bilan clôturé par la société, il peut être retenu la formule suivante :

Valeur vénale du ou des biens immobiliers sociaux ;

Augmentée de l'actif circulant de la société ;

Diminuée des dettes de la société ;

Le résultat obtenu faisant l'objet d'une décote de 20% pour tenir compte de la non liquidité des parts sociales de la société et de son caractère « fermé ».

Dans les huit jours de la détermination du prix, avis est donné au cédant de se présenter au siège social à l'effet de signer l'acte de cession des parts sociales. Faute pour le cédant de se présenter dans un délai de quinze jours à compter du précédent avis, la cession pourra être régularisée d'office par la société.

Que l'achat intervienne au profit de la société ou au profit des associés, le prix est payable dans les deux (2) mois de la signature de l'acte de cession des parts sociales, sauf accord différent entre les parties.

Il est d'ores et déjà convenu que l'associé cédant ne sera tenu à aucune garantie d'actif et/ou de passif de quelque nature qu'elle soit.

ARTICLE 23 - CONTROLE DES ASSOCIES PERSONNES MORALES

Tous les associés personnes morales doivent notifier à la Société toutes informations sur le montant de leur capital social, sa répartition ainsi que l'identité de leurs associés. Lorsqu'un ou plusieurs de ces associés sont eux-mêmes des personnes morales, la notification doit contenir la répartition du capital de ces personnes morales et l'indication de la ou des personnes ayant le contrôle ultime de la Société associée.

En cas de modification au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce du contrôle d'une société associée, celle-ci doit en informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Gérance dans un délai de trente (30) jours de sa prise d'effet à l'égard des tiers. Ces dispositions s'appliquent également à l'associé qui a acquis cette

FD

qualité à la suite d'une fusion, scission, ou dissolution, dissolution par confusion de patrimoine notamment.

Dans le mois suivant la notification de la modification, la Gérance peut consulter la collectivité des associés sur l'exclusion éventuelle de la Société dont le contrôle a été modifié, la procédure d'exclusion et ses effets étant décrits dans l'article 21.

Si la Société n'engage pas la procédure d'exclusion dans le délai ci-dessus, si l'exclusion n'est pas prononcée ou si la décision d'exclusion est annulée pour cause de non régularisation de la cession des actions de l'associé concerné, elle sera réputée avoir agréé le changement de contrôle.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

A titre de dérogation au présent article, toute modification du capital intervenant dans le cadre de familial (parents-enfants-conjoints-partenaires) est soumise à simple information. Aucune exclusion ne peut être décidée dans cette seule hypothèse. La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 24 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société, étant précisé que la société peut toujours procéder à la régularisation de la situation avant que le juge statue sur le fond.

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

La détention de l'usufruit de toutes les parts sociales par une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

ARTICLE 26 - EQUITE ENTRE ASSOCIES

Sortie en cas de cession avec changement de majorité

En cas de cession de parts sociales par un ensemble d'associés représentant plus de 50% du capital social, lesdits associés s'engagent à faire acquérir par le bénéficiaire de la cession, la participation de l'intégralité des parts sociales de la société selon les mêmes modalités et conditions.

Les associés majoritaires cédant devront, dans ce cas, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception aux associés minoritaires la cession envisagée, en précisant l'ensemble des conditions et la possibilité pour elle de céder la totalité de leur participation dans les mêmes conditions que celles envisagées dans le projet de cession. Dans un délai de trente jours suivant la première présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception, les associés minoritaires bénéficiaires de l'offre devront notifier, dans les mêmes formes, aux associés majoritaires cédant leur volonté de céder ou non leur participation au profit du bénéficiaire envisagé de la cession.

À défaut de réponse des associés minoritaires dans le délai imparti, ceux-ci seront réputés avoir renoncé à la possibilité de cession de leur participation et les associés majoritaires cédant pourront procéder librement à la cession envisagée.

Sortie en cas d'opération financière — clause de non-dilution

Chacune des parties a le droit au maintien de sa participation à hauteur de la quote-part du capital de la société que représentent ou sont susceptibles de représenter les parts sociales qu'il détient.

FV

Si pour une raison quelconque un ou plusieurs associés voient, à la suite d'une opération financière qu'elles n'auraient pas expressément approuvée leur quote-part dans le capital diminuée, la société s'engage, en cas d'augmentation du capital immédiate ou différée, par quelque moyen que ce soit, à ce que chacun des associés soit en mesure :

- Soit de souscrire à l'augmentation de capital en cours ou à une augmentation de capital complémentaire qui lui serait réservée et ce à des conditions, notamment celles relatives au prix d'émission des parts sociales, identiques à celles auxquelles les parts sociales seront émises de manière à lui permettre de conserver sa quote-part de capital,
- Soit d'acquérir les titres de l'associé dilué si celui-ci en fait la demande, le prix étant fixé conformément aux stipulations de l'article 22 des présents statuts.

Blocage - mésentente entre associés

Les associés s'engagent à fournir les meilleurs efforts afin de régler à l'amiable tous les litiges et/ou désaccords qui pourraient survenir entre eux.

Cependant en cas de désaccord persistant entre les associés, entraînant le blocage du fonctionnement et/ou l'activité de la Société, il est convenu que les associés pourront acquérir ou faire acquérir par un tiers les parts détenues par la partie bloquante dans la société.

Le prix sera déterminé par accord amiable entre les parties.

A défaut d'accord sur le prix des titres, celui-ci sera déterminé dans un délai d'un mois à compter de sa désignation par un expert, désigné conformément à l'article 22 des présents statuts.

La décision de l'expert sera définitive et insusceptible d'appel.

TITRE VI - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 27 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

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

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

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

ARTICLE 28 - DISSOLUTION

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

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

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

ARTICLE 29 - LIQUIDATION

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

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

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

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

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

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

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

TITRE VII - DIVERS

ARTICLE 30 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion ou d'administration et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont soumises à deux arbitres respectivement choisis par chacune des parties.

A défaut par l'une des parties de désigner son arbitre dans les trente (30) jours de la mise en demeure qui lui en a été adressée par l'autre partie, celle-ci fait procéder à cette nomination par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête.

Dans les trente jours qui suivent la désignation du dernier arbitre nommé, les parties doivent saisir les arbitres du litige par un compromis établi d'un commun accord entre elles ; à défaut, les arbitres se saisissent eux-mêmes du litige, convoquent les parties et dressent un procès-verbal signé par eux et les parties ou par l'une d'elles seulement si l'autre fait défaut, lequel procès-verbal vaut compromis.

En cas de désaccord entre eux, et pour les départager, les arbitres s'adjoignent un tiers-arbitre, choisi par eux ou désigné par le Président de la Chambre Commerciale du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social, par voie d'ordonnance rendue sur simple requête des deux arbitres ou de l'un d'eux.

Les arbitres ont les pouvoirs les plus étendus pour trancher, comme amiables compositeurs, les questions qui leur sont soumises ou dont ils se sont saisis ainsi qu'il a été dit ci-dessus, sans avoir à observer les règles du droit et les formes de la procédure ; ils rendent leur sentence en dernier ressort.