

RCS : MEAUX
Code greffe : 7701

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2022 D 00736
Numéro SIREN : 915 268 627
Nom ou dénomination : 777 IMMO France

Ce dépôt a été enregistré le 01/12/2023 sous le numéro de dépôt 12884

777 IMMO France
Société civile immobilière à capital variable
Capital minimum : 100 €
Siège Social : 7, Allée Nivôse
77124 CHAUCONIN NEUFMONTIERS
915 268 627 RCS MEAUX

PROCES-VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 25 JUILLET 2023

- L'an deux mille vingt-trois,
- Le vingt-cinq juillet,
- A neuf heures,

Les Associés de la Société civile immobilière "777 IMMO France" à capital variable dont le siège est à CHAUCONIN NEUFMONTIERS -77124- 7, Allée Nivôse, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire audit siège sur convocation effectuée par la gérance pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Consultation des associés sur :

- autorisation de la cession de parts de Madame Ina ADAIMI et de Monsieur Michel ADAIMI au profit de Monsieur Kelvin ADAIMI et Mademoiselle Cassandra ADAIMI et agrément des nouveaux associés,
- la modification des articles 7 et 10 des statuts de la société,
- l'instauration d'un droit de préemption en cas de cession et la modification de l'article 12 des statuts,
- les pouvoirs à donner.

SONT PRESENTS

- Madame Ina ADAIMI, propriétaire de DEUX MILLE CINQ CENTS PARTS SOCIALES	2 500 PARTS
- Monsieur Michel ADAIMI, propriétaire de DEUX MILLE CINQ CENTS PARTS SOCIALES	2 500 PARTS

Représentant ensemble les CINQ MILLE (5 000) parts sociales de DIX CENTIMES d'EURO (0,10 €) chacune de la Société « 777 IMMO France ».

La séance est présidée par Monsieur Michel ADAIMI, Cogérant, qui rappelle à l'Assemblée :

- qu'il y a lieu pour la société d'autoriser le projet de cession de parts projeté par lui-même et Madame Ina ADAIMI au profit de Monsieur Kelvin ADAIMI et Mademoiselle Cassandra ADAIMI et d'agréer ces derniers en qualité de nouveaux associés,
- que, si la résolution qui précède est adoptée, il y aura lieu d'apporter aux statuts de la société "777 IMMO France" des modifications à l'article 7 des statuts intitulé « CAPITAL SOCIAL » en raison des changements qui vont y être apportés.
- qu'il conviendra également de modifier l'article 10 des statuts en ses paragraphes 10.2 et 10.6.
- que les associés entendent instaurer un droit de préemption en cas de cession de parts et modifier en conséquence l'article 12 des statuts.
- qu'enfin, tous pouvoirs devront être donnés à l'effet de réaliser les présentes.

Diverses observations sont échangées et plus personne ne demandant la parole, il est passé au voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION -

L'Assemblée Générale autorise les cessions par :

. Madame Ina ADAIMI de la nue-propriété de DEUX MILLE CINQ CENTS (2 500) parts sociales, lui appartenant dans la Société « 777 IMMO France », soit :

- A concurrence de la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1 250) parts sociales au profit de Monsieur Kelvin ADAIMI,
- A concurrence de la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1 250) parts sociales au profit de Mademoiselle Cassandra ADAIMI,

. Monsieur Michel ADAIMI de la nue-propriété de DEUX MILLE CINQ CENTS (2 500) parts sociales, lui appartenant dans la Société « 777 IMMO France », soit :

- A concurrence de la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1 250) parts sociales au profit de Monsieur Kelvin ADAIMI,
- A concurrence de la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1 250) parts sociales au profit de Mademoiselle Cassandra ADAIMI,

L'Assemblée Générale décide d'agréer Mademoiselle Cassandra ADAIMI et Monsieur Kelvin ADAIMI, en qualité de nouveaux associés sous condition suspensive de la réalisation des cessions de parts ci-dessus projetées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION - MODIFICATION DES STATUTS

L'Assemblée Générale, à la suite de la résolution qui précède, et sous la condition de la réalisation de la cession de part ci-dessus énoncée, décide de modifier comme suit l'article 7 des statuts intitulés : CAPITAL SOCIAL :

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

7.1. Le capital est fixé à la somme de CINQ CENTS (500) euros.

7.2. Il est divisé en dix mille (5 000) parts sociales d'une valeur nominale de dix centimes d'euro (0,10 €), réparties comme suit entre les associés :

Lors de la constitution :

. Madame Ina TOPA, détient 2500 parts sociales en pleine propriété

. Monsieur Michel ADAIMI détient 2500 parts sociales en pleine propriété

A la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juillet 2023 :

	Usufruit	Nue-Propriété	Pleine Propriété
<i>Madame Ina TOPA épouse ADAIMI</i>	2 500		
<i>Monsieur Michel ADAIMI</i>	2 500		
<i>Mademoiselle Cassandra ADAIMI</i>		2 500	
<i>Monsieur Kelvin ADAIMI</i>		2 500	
TOTAL	5 000	5 000	0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'ajouter au paragraphe 10.2 de l'article 10 des statuts la mention suivante :

- Toutefois, la responsabilité des associés mineurs est limitée au montant de leur apport, le passif excédentaire étant réputé à la charge des autres associés majeurs.

L'Assemblée Générale décide donc de modifier comme suit l'article 10 des statuts intitulé « TITRES D'ASSOCIE – DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES » en son paragraphe 10.2 de la façon suivante :

« ARTICLE 10 – TITRES D'ASSOCIE – DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES
(...) »

10.2. A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales. Toutefois, la responsabilité des associés mineurs est limitée au montant de leur apport, le passif excédentaire étant réputé à la charge des autres associés majeurs. »

Le reste de l'article est sans changement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 10.6 de l'article 10 des statuts la mention suivante :

- Par dérogation aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée sera exercé par l'usufruitier seul pour les décisions ordinaires, mixtes et extraordinaires.

L'Assemblée Générale décide donc de modifier comme suit l'article 10 des statuts intitulé « TITRES D'ASSOCIE – DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES » en son paragraphe 10.6 de la façon suivante :

« ARTICLE 10 – TITRES D'ASSOCIE – DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES
(...) »

10.6. Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée sera exercé par l'usufruitier seul pour les décisions ordinaires, mixtes et extraordinaires.

Néanmoins, le nu-propriétaire bénéficiera des mêmes informations que l'usufruitier concernant le fonctionnement de la Société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier et auxquelles il pourra assister, sans voix délibérative. Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant les décisions sociales. »

Le reste de l'article est sans changement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de prévoir un droit de préemption en cas de cession des titres de la Société et de modifier comme suit l'article 12 des statuts :

« Article 12 – Transmission des parts sociales - Agrément
(...) »

12.4 - Droit de préemption. Toute cession des titres de la Société, même entre associés ou dans le cadre d'une succession, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

L'associé cédant notifie à la gérance et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre de titres concernés,
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux,
- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue ci-dessus.

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification à la Gérance dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts sociales que chaque associé souhaite acquérir.

A l'expiration du délai de deux mois prévu ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé ci-dessus, la Gérance doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par la Gérance entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé cédant est libre de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue ci-dessus.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des parts sociales devra être réalisée dans un délai de quarante-cinq (45) jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

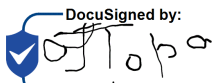
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la gérance ou à un porteur d'un exemplaire des présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités prévues par la Loi.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

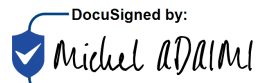
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à dix heures.

Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui, après lecture a été signé par les associés.

Madame Ina ADAIMI

DocuSigned by:

A31ACF2347494A9...

Monsieur Michel ADAIMI

DocuSigned by:

7AAD2D1DE0154D5...

**CESSIONS DE NUE-PROPRIETE DE PARTS SOCIALES
DE LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 777 IMMO France**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Michel ADAIMI**, époux de Madame Ina TOPA, avec laquelle il demeure à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Né le 24 octobre 1980 à GHADIR (Liban),
De nationalité française,
Monsieur Michel ADAIMI est marié avec Madame Ina TOPA sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts et déclare n'avoir depuis apporté aucune modification à son régime matrimonial.

- **Madame Ina TOPA**, épouse de Monsieur Michel ADAIMI, avec lequel elle demeure à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Née le 15 septembre 1984 à TELESEU DISTRICT ORHEI (République de MOLDAVIE),
De nationalité française,
Madame Ina TOPA est mariée avec Monsieur Michel ADAIMI sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts et déclare n'avoir depuis apporté aucune modification à son régime matrimonial.

Ci-après dénommés « LES CEDANTS »

D'UNE PART

ET

- **Monsieur Kelvin ADAIMI** demeurant à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,
De nationalité française,
NE : le 13 septembre 2012 à MEAUX (77)

Représenté par Monsieur Michel ADAIMI et Madame Ina ADAIMI, représentants légaux de l'associé mineur, exerçant l'autorité parentale et disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

- **Mademoiselle Cassandra ADAIMI** demeurant à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité,
De nationalité française,
NEE : le 13 septembre 2012 à MEAUX (77)

Représentée par Monsieur Michel ADAIMI et Madame Ina ADAIMI, représentants légaux de l'associée mineur, exerçant l'autorité parentale et disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

Ci-après dénommés « LES CESSIONNAIRES »

D'AUTRE PART

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
MEAUX

Le 20/11/2023 Dossier 2023 00055337, référence 7704P04 2023 A 02665

Enregistrement : 2100 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Deux mille cent Euros

Montant reçu : Deux mille cent trente-huit Euros

Corinne NIERNAUX
Contrôleur des Finances publiques



IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Suivant acte sous signature privée en date à Paris du 5 juillet 2022 il a été constitué une société civile dénommée « 777 IMMO France », à capital variable, d'un montant actuellement de 500 euros, divisé en 5 000 parts de 0,10 euro chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 915 268 627 RCS MEAUX pour une durée de 99 ans expirant le 6 juillet 2121.

La société 777 IMMO France a pour objet principal : L'acquisition, par voie d'achat, d'apport ou autrement, la détention, l'administration, la restauration et/ou la construction de tous immeubles bâtis et/ou non bâtis, leur mise à disposition au bénéfice de tout ou partie des associés et/ou leur mise en location.

La gérance de ladite Société est assurée actuellement par : Madame Ina ADAIMI et Monsieur Michel ADAIMI.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

- | | |
|---|-------------|
| - Madame Ina ADAIMI, deux mille cinq cents parts sociales
en pleine propriété, ci | 2 500 parts |
| - Monsieur Michel ADAIMI, deux mille cinq cents parts sociales
en pleine propriété, ci | 2 500 parts |

Les CEDANTS possèdent dans cette Société CINQ MILLE (5000) parts sociales de DIX CENTIMES D'EURO (0,10 €) chacune.

Les CEDANTS ont manifesté leur souhait de céder aux CESSIONNAIRES la nue-propriété des CINQ MILLE (5000) parts sociales leur appartenant dans la Société.

C'est dans ce contexte que les Parties ont conclu le présent contrat de cession de parts sociales.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1 - Cession de parts

1 - Par les présentes, Madame Ina ADAIMI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux CESSIONNAIRES qui acceptent, la nue-propriété des DEUX MILLE CINQ CENTS (2500) parts sociales de DIX CENTIMES D'EURO (0,10 €) chacune lui appartenant en pleine propriété dans la Société, savoir :

- A Monsieur Kelvin ADAIMI, la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250) parts sociales,
- A Mademoiselle Cassandra ADAIMI, la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250) parts sociales,

2 - Par les présentes, Monsieur Michel ADAIMI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, aux CESSIONNAIRES qui acceptent, la nue-propriété des DEUX MILLE CINQ CENTS (2500) parts sociales de DIX CENTIMES D'EURO (0,10 €) chacune lui appartenant en pleine propriété dans la Société, savoir :

- A Monsieur Kelvin ADAIMI, la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250) parts sociales,
- A Mademoiselle Cassandra ADAIMI, la nue-propriété de MILLE DEUX CENT CINQUANTE (1250) parts sociales,

Article 2 - Propriété - Jouissance

Les CESSIONNAIRES deviennent les nus-propriétaires des parts cédées à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à la nue-propriété de ces parts, sans exceptions ni réserves.

Les CESSIONNAIRES se conformeront à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont ils déclarent avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Ils jouiront à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

Article 3 - Remise de pièces

Les CEDANTS ont remis présentement aux CESSIONNAIRES qui le reconnaissent, la copie des statuts de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

Article 4 - Prix de cession

La présente cession de la nue-propiété des parts est consentie et acceptée moyennant le prix principal de :

- Pour la cession par Madame Ina ADAIMI, le prix de 7,20 €, soit pour la nue-propiété des DEUX MILLE CINQ CENTS (2500) parts sociales cédées par Madame Ina ADAIMI, le prix total de DIX HUIT MILLE EUROS (18.000 €), soit :

- Par Monsieur Kelvin ADAIMI, le prix de NEUF MILLE EUROS (9.000 €),
- Par Mademoiselle Cassandra ADAIMI, le prix de NEUF MILLE EUROS (9.000 €),

- Pour la cession par Monsieur Michel ADAIMI, le prix de 9,60 €, soit pour la nue-propiété des DEUX MILLE CINQ CENTS (2500) parts sociales cédées par Monsieur Michel ADAIMI, le prix total de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000 €), soit :

- Par Monsieur Kelvin ADAIMI, le prix de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €),
- Par Mademoiselle Cassandra ADAIMI, le prix de DOUZE MILLE EUROS (12.000 €),

Payé à l'instant aux CEDANTS qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable quittance.

Article 5 - Agrément de la cession

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 12 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 18 juillet 2023 la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer, les CESSIONNAIRES, en qualité de nouveaux associés.

La collectivité des associés a décidé la modification corrélative de l'article 7 des statuts sous la condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société ou de la mention de la cession sur le registre des transferts, si les statuts le prévoient.

Article 6 - Déclarations du CEDANT et des CESSIONNAIRES

Les CEDANTS déclarent :

- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que les parts sont libres de tout engagement de conservation,
- qu'il n'existe à la date des présentes aucun démembrement de propriété ou d'indivision portant sur les Parts sociales,
- que la société 777 IMMO France n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

- qu'il n'existe du chef des CEDANTS, aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel pouvant faire obstacle à la cession et anéantir ou réduire les droits des CESSIONNAIRES.

Les CEDANTS et les CESSIONNAIRES déclarent en outre, chacun en ce qui les concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur,
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Article 7 – Origine de propriété.

Les CEDANTS sont propriétaires des parts sociales présentement cédées :

- Madame Ina ADAIMI, pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société,
- Monsieur Michel ADAIMI, pour les avoir souscrites lors de la constitution de la Société.

Article 8 - Déclaration pour l'enregistrement

Les CEDANTS déclarent que la société 777 IMMO France n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont ils dépendent pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices est : SIE MEAUX 77100, 21 Place de l'Europe -77337- MEAUX CEDEX,
- que le prix de cession est de 9,60 € par part cédée pour Monsieur Michel ADAIMI, et de 7,20 € par part cédée, pour Madame Ina ADAIMI.
- que les parts ont été souscrites par les CEDANTS lors de la constitution de la Société,

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

Article 9 - Formalités de publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 10 - Affirmation de sincérité

Les Parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 11 - Frais

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par les Cessionnaires qui s'y obligent.

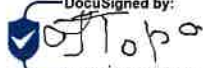
Article 12 - Décharge

Les Parties reconnaissent et déclarent ;

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix, ainsi que les charges et conditions de la présente cession ;

- donner décharge pure et simple entière et définitive au rédacteur de l'acte, reconnaissant que l'acte a été établi et dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu, entre elles ni dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Fait à CHAUCONIN NEUFMONTIERS,
Le 25 juillet 2023
En UN (1) exemplaire signé par voie électronique.

<u>Madame Ina ADAIMI, Cédant</u> <i>Lu et approuvé. Bon pour la cession de la nue-propriété de deux mille cinq cents parts. Bon pour quittance</i>	<u>Monsieur Michel ADAIMI, Cédant</u> <i>Lu et approuvé. Bon pour la cession de la nue-propriété de deux mille cinq cents parts. Bon pour quittance</i>
<u>Monsieur Kelvin ADAIMI, Cessionnaire</u> <u>Représenté par Madame Ina ADAIMI et Monsieur Michel ADAIMI, ses Représentants légaux</u> DocuSigned by:  7AAD2D1DE0154D5... DocuSigned by:  A31ACF2347494A9... <i>Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.</i>	<u>Mademoiselle Cassandra ADAIMI, Cessionnaire</u> <u>Représentée par Madame Ina ADAIMI et Monsieur Michel ADAIMI, ses Représentants légaux</u> DocuSigned by:  7AAD2D1DE0154D5... DocuSigned by:  A31ACF2347494A9... <i>Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession.</i>

777 IMMO France
Société civile immobilière à capital variable
Capital minimum : 100 €
Siège Social : 7, Allée Nivôse
77124 CHAUCONIN NEUFMONTIERS
915 268 627 RCS MEAUX

STATUTS

Mis à jour à la suite de l'AGE du 25 juillet 2023

Copie certifiée conforme
La Gérance

DocuSigned by:
 *Michel ADAMI*
7AAD2D1DE0154D5...

LES SOUSSIGNES –

- **Monsieur Michel ADAIMI**, époux de Madame Ina TOPA, avec laquelle il demeure à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Né le 24 octobre 1980 à GHADIR (Liban),
De nationalité française,
Monsieur Michel ADAIMI est marié avec Madame Ina TOPA sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts et déclare n'avoir depuis apporté aucune modification à son régime matrimonial.

- **Madame Ina TOPA**, épouse de Monsieur Michel ADAIMI, avec lequel elle demeure à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Née le 15 septembre 1984 à TELESEU DISTRICT ORHEI (République de MOLDAVIE),
De nationalité française,
Madame Ina TOPA est mariée avec Monsieur Michel ADAIMI sous le régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts et déclare n'avoir depuis apporté aucune modification à son régime matrimonial.

- **Monsieur Kelvin ADAIMI** demeurant à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,
De nationalité française,
NE : le 13 septembre 2012 à MEAUX (77)

Représenté par Monsieur Michel ADAIMI et Madame Ina ADAIMI, les représentants légaux de l'associé mineur, exerçant l'autorité parentale et disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

- **Mademoiselle Cassandra ADAIMI** demeurant à CHAUCONIN NEUFMONTIERS (77124), 7, allée Nivôse,
Célibataire non liée par un pacte civil de solidarité,
De nationalité française,
NEE : le 13 septembre 2012 à MEAUX (77)

Représentée par Monsieur Michel ADAIMI et Madame Ina ADAIMI, les représentants légaux de l'associée mineur, exerçant l'autorité parentale et disposant de la pleine capacité civile, n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

Ont mis à jour ainsi qu'il suit les statuts de société civile immobilière 777 IMMO France.

TITRE 1 - FORME - OBJET - DENOMINATION - DUREE - SIEGE

Article 1 - Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, par voie d'achat, d'apport ou autrement, la détention, l'administration, la restauration et/ou la construction de tous immeubles bâtis et/ou non bâtis, leur mise à disposition au bénéfice de tout ou partie des associés et/ou leur mise en location ;
- Le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;
- Et généralement, toutes opérations quelconques (y compris l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaire et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés) se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la Société.
- La prise de participation, par achat, souscription, apport, fusion, de tous biens mobiliers et valeurs mobilières de toutes entités juridiques avec ou sans personnalité morale, y inclus toutes opérations annexes ou connexes à ladite prise de participation et la réalisation de toutes opérations commerciales.
- La gestion de ces participations, notamment par voie d'achat, de vente, ou d'échange d'actions, de parts sociales, d'obligations de valeurs mobilières de toute nature dans ces sociétés, ou par tout autre moyen ;
- Le conseil, l'assistance, la fourniture de prestations de services, et ce, notamment, en matière technique, financière, commerciale, administrative, de gestion, de communication, de direction, de ressources humaines et d'organisation aux sociétés faisant partie de son groupe, aux sociétés dans lesquelles la Société détiendra, directement ou indirectement, une participation et/ou à toute société et entité tierce.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination sociale est : **777 IMMO France**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile à capital variable » suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée, un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, prise par décision collective des associés.

Toutefois, si les associés n'ont pas été consultés aux fins de proroger la Société avant le terme, tout associé peut, dans un délai d'un (1) an suivant ce terme, demander au président du tribunal de commerce, statuant sur requête, de constater l'intention des associés de proroger la durée de la Société. Si la Société est prorogée, les actes, conformes à la loi et aux statuts, accomplis entre le terme initial et la décision de prorogation sont réputés accomplis régulièrement par la Société.

Article 5 - Siège social

Le siège social de la Société est fixé au : **7 ALLEE NIVÔSE - 77124- CHAUCONIN NEUFMONTIERS.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale des associés et, partout ailleurs, par délibération collective extraordinaire des associés.

TITRE II -APPORTS - CAPITAL SOCIAL- PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

Il est apporté :

- par Madame INA TOPA la somme de deux cent cinquante (250) euros;
- par Monsieur MICHEL ADAIMI la somme de deux cent cinquante (250) euros;

Montant total des apports en numéraire : de cinq cents (500) euros.

La somme précitée de cinq cents (500) euros sera déposée par les apporteurs dans les quinze (15) jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance, cette demande étant faite postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Monsieur Michel ADAIMI, conjoint commun en biens de Madame INA TOPA, apporteur de deniers dépendant de la communauté existante entre eux :

- reconnaît avoir été averti, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé par son conjoint et de la faculté de revendiquer la qualité d'associé de la Société pour la moitié des parts souscrites par son conjoint ;
- déclare ne pas vouloir être associé au titre dudit apport par son conjoint et renonce définitivement à revendiquer cette qualité au titre dudit apport par son conjoint, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites par ce dernier, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts resteront communs.

Madame INA TOPA, conjoint commun en biens de Monsieur MICHEL ADAIMI, apporteur de deniers dépendant de la communauté existante entre eux :

- reconnaît avoir été avertie, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, de l'apport envisagé par son conjoint et de la faculté de revendiquer la qualité d'associé de la Société pour la moitié des parts souscrites par son conjoint ;
- déclare ne pas vouloir être associé au titre dudit apport par son conjoint et renonce définitivement à revendiquer cette qualité au titre dudit apport par son conjoint, reconnaissant exclusivement la qualité d'associé à son conjoint pour la totalité des parts souscrites par ce dernier, étant précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts resteront communs.

Article 7 - Capital social

7.1. Le capital est fixé à la somme de CINQ CENTS (500) euros.

7.2. Il est divisé en cinq mille (5 000) parts sociales d'une valeur nominale de dix centimes d'euro (0,10 €), réparties comme suit entre les associés :

Lors de la constitution :

- . Madame Ina TOPA, détient 2 500 parts sociales en pleine propriété
- . Monsieur Michel ADAIMI détient 2 500 parts sociales en pleine propriété

A la suite de l'Assemblée Générale extraordinaire du 25 juillet 2023 :

	Usufruit	Nue-Propriété	Pleine Propriété
Madame Ina TOPA épouse ADAIMI	2 500		
Monsieur Michel ADAIMI	2 500		
Mademoiselle Cassandra ADAIMI		2 500	
Monsieur Kelvin ADAIMI		2 500	
TOTAL	5 000	5 000	0

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social : **cinq mille (5 000) parts sociales**.

Les associés déclarent expressément que toutes ces parts sociales ont été réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8 - VARIABILITÉ DU CAPITAL SOCIAL

La Société est à capital variable avec un montant maximal autorisé et un montant minimal.

Le capital social est susceptible d'augmentation, sur décision de la Gérance, par des versements successifs des associés ou l'admission d'associés nouveaux et de diminution par la reprise, totale ou partielle, des apports effectués, dans la limite du capital maximal autorisé et du capital minimum.

Les variations de capital, à l'intérieur de ces limites, n'entraînent pas de modification statutaire et ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publicité.

Le capital minimum s'élève à cent (100€) euros, "**Capital minimum**".

Le capital maximal autorisé s'élève à cinq cent mille (500 000€) euros, "**Capital maximal autorisé**".

8.1. Augmentation du capital social

Le capital social est susceptible d'augmentation, par apport en numéraire, à la suite de versements du fait de l'admission de nouveaux associés ou à la suite de versements supplémentaires effectués par l'un ou les associés dans la limite du Capital maximal autorisé.

La Gérance est autorisée, sous réserve des éventuelles stipulations statutaires relatives à l'agrément de nouveaux associés, à recevoir les souscriptions à de nouvelles parts sociales dans la limite du Capital maximal autorisé.

Sauf décision collective des associés prise selon les modalités et les conditions de majorité fixées aux présents statuts, les titres de capital ne peuvent pas être émis à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale, le cas échéant, majorée, à titre de prime, d'une somme correspondant à la part proportionnelle revenant aux parts sociales anciennes dans les fonds de réserves tels qu'ils ressortent du dernier bilan régulièrement approuvé.

Toute augmentation du capital social réalisée d'une manière autre que par des apports en numéraire ne pourra résulter que d'une décision collective des associés prise selon les modalités et les conditions de majorité fixées aux présents statuts. Sont notamment visées toute augmentation de capital résultant d'une incorporation de réserve(s), de bénéfice(s) ou de prime(s) d'émission.

8.2. Réduction du capital social

Le capital social est susceptible d'être diminué par la reprise, totale ou partielle, des apports effectués par les associés à la suite de leur retrait de la Société dans les conditions ci-après définies dans les présents statuts. En tout état de cause, aucune reprise d'apport ne peut avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du Capital minimum et en dessous du montant autorisé par les dispositions légales et réglementaires applicables.

Toute diminution du capital réalisée d'une manière autre que par la reprise, totale ou partielle, des apports effectués par les associés ne pourra résulter que d'une décision collective des associés prise selon les modalités et les conditions de majorité fixées aux présents statuts. Sont notamment visées toute réduction du capital par incorporation de pertes ou par diminution du nominal des parts sociales et valeurs mobilières déjà émis par la Société.

8.3. Stipulations générales

Les souscriptions reçues par la Gérance, en application du présent article, tant des personnes déjà associées que des nouveaux associés, sont constatées sur un bulletin de souscription indiquant les nom, prénom(s) et adresse du souscripteur, ainsi que les conditions et modalités de la souscription, en ce compris le montant et le nombre de parts sociales émises, le cas échéant, prime d'émission comprise. Les apports correspondants sont obligatoirement intégralement libérés à la souscription.

La souscription est réalisée sous la condition suspensive que la souscription soit agréée conformément aux stipulations relatives à l'agrément par le Gérance qui constate les souscriptions reçues, le cas échéant.

Sous réserve, le cas échéant, de leur agrément préalable, les souscriptions reçues seront constatées dans un état arrêté par le Gérance établi au plus tard dans les trois (3) jours précédant la fin de chaque exercice social.

La réalisation de la souscription et la jouissance des parts sociales correspondantes résultera de l'inscription desdites parts sociales ou autres valeurs mobilières au compte du souscripteur conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

Article 9 - Comptes courants

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec la gérance.

Article 10 - Titre d'associé - Droits et obligations - Responsabilités

10.1. Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties. Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales. Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un gérant. Ils sont intitulés « certificats représentatifs de parts » et sont barrés de la mention « non négociables ». Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

10.2. A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales. Toutefois, la responsabilité des associés mineurs est limitée au montant de leur apport, le passif excédentaire étant réputé à la charge des autres associés majeurs.

10.3. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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 personne morale.

10.4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La

propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés. Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

10.5. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du tribunal judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des stipulations de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

10.6. Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1844 alinéa 3 du Code civil, le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, sera exercé par l'usufruitier seul pour les décisions ordinaires, mixtes et extraordinaires.

Néanmoins, le nu-propriétaire bénéficiera des mêmes informations que l'usufruitier concernant le fonctionnement de la Société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier et auxquelles il pourra assister, sans voix délibérative. Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant les décisions sociales

Article 11 • Forme et publicité des cessions des parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, au Registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé. Ledit dépôt peut être effectué par voie électronique.

Article 12 Transmission des parts sociales - Agrément

12.1. Cession entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles (transmission de la pleine propriété, nue-propriété ou usufruit) entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés, le cédant prenant part au vote. Ces stipulations visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société **et** à chacun des associés.

La gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, dans les quinze jours suivant réception de la notification et selon les formes de l'article 16.

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

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

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

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

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

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

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

L'ensemble des stipulations qui précèdent s'applique aux transmissions de parts par voie de donation, d'apport, de fusion et de scission, de même qu'à la cession de droit à attribution de parts gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, primes d'émission, d'apport ou de fusion.

12.2. Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé doit obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 12.1, ci-dessus, pour l'agrément d'une cession de parts. La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande, le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui

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

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues à l'article 12.1, ci-dessus.

12.3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément donné par l'assemblée générale extraordinaire, abstraction faite des parts sociales du défunt.

Tout héritier ou ayant droit, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en **existe** qu'un, il représente de plein droit l'indivision; s'il en existe plusieurs, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10.5 des présents statuts.

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

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

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

Les stipulations du paragraphe 12.1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès.

Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

12.4 Droit de préemption.

Toute cession des titres de la Société, même entre associés ou dans le cadre d'une succession, est soumise au respect du droit de préemption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

L'associé cédant notifie à la gérance et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre de titres concernés,
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux,
- le prix et les conditions de la cession projetée.

La date de réception de la notification de l'associé cédant fait courir un délai de trois (3) mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le cédant pourra réaliser librement la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue ci-dessus.

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de préemption est exercé par notification à la Gérance dans les deux (2) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant le nombre de parts sociales que chaque associé souhaite acquérir.

A l'expiration du délai de deux mois prévu ci-dessus et avant celle du délai de trois mois fixé ci-dessus, la Gérance doit notifier à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par la Gérance entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé cédant est libre de réaliser la cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue ci-dessus.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des parts sociales devra être réalisée dans un délai de quarante-cinq (45) jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé cédant.

Article 13 - Incapacité

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois (3) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Article 13 Bis - Droit de retrait

13bis.1. Modalités d'exercice du droit de retrait

La décision de retrait doit être notifiée par l'associé ayant exercé son droit de retrait, « l'Associé retrayant », à la Gérance, par lettre recommandée avec avis de réception, trois (3) mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours. La demande de retrait devra indiquer le nombre de parts sociales en cause.

En cas de non-respect de ces modalités, la Société ne pourra faire droit à la demande de retrait et, en conséquence, l'Associé retrayant ne pourra exiger la reprise de ses apports.

Le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice au cours duquel il est intervenu, sous réserve du respect des modalités ci-dessus exposées.

En outre, le retrait de l'Associé retrayant ne peut en aucun cas avoir pour effet de réduire le capital social en dessous du montant du Capital minimum et en dessous du montant autorisé par les dispositions légales et réglementaires applicables. Dans une telle hypothèse, le retrait de l'Associé retrayant ne pourra avoir d'effet qu'à la suite de nouvelles souscriptions ou d'une augmentation de capital ayant pour effet de porter le capital de la Société au-dessus du Capital minimum et permettant la reprise des apports de l'Associé retrayant.

13bis.2. Effets du droit de retrait

La somme due à l'Associé retrayant, au titre de son retrait, et déterminée selon le mode de calcul légal, sera conservée par la Société pendant une durée de 5 ans à compter de la date du retrait de l'Associé retrayant, ci-après la "**Somme**", en garantie du paiement de l'obligation aux dettes dudit Associé retrayant, cette obligation étant limitée pour chaque associé au montant de ses apports. La Somme ne sera pas rémunérée.

Il est précisé que la Somme pourra, à tout moment pendant la période de 5 ans, être affectée au paiement de sa quote-part dans toute obligation existant à la date du retrait considéré et non prise en compte dans le bilan de clôture de l'exercice précédant celui au cours duquel le retrait est intervenu, au titre de l'obligation aux dettes de l'Associé retrayant conformément aux dispositions légales applicables.

La Somme, ou le cas échéant le solde de la Somme, dont l'Associé retrayant sera créancier sera payable au terme de cette période de 5 ans.

Article 14 - Réunion des parts en une seule main

14.1. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Nonobstant ce qui précède, si la Société ne comprend qu'un seul associé personne physique, la dissolution peut être suivie de la liquidation dans les conditions légales. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

14.2. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

TITRE III Administration de la Société

Article 15 • Administration de la Société

15.1. La Société est gérée par un ou plusieurs gérant(s) (personne physique ou personne morale), associé ou non, nommé pour une durée limitée ou non, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après pour les assemblées générales ordinaires.

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

15.2. Le ou les gérants est/sont investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet ; le ou les gérant ont tous pouvoirs es qualité pour valablement engager la Société, sans exception ni réserve, et sans avoir aucunement à en référer à l'assemblée des associés, pour l'acquisition ou la vente de tout actif immobilier et mobilier de la Société et pour négocier et contracter toute obligation pour la Société y compris tout emprunt et pour consentir toute sureté y attachée.

15.3. En cas de pluralité de gérants, chacun d'entre eux exerce séparément et pleinement les pouvoirs visés ci-dessus au paragraphe 15.2, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Nonobstant ce qui précède, la vente, cession, apport,

donation, d'un actif immobilier de la Société nécessite obligatoirement l'accord conjoint de tous les gérants de la Société lorsqu'il y a plus d'un gérant.

15.4. Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission. La cessation des fonctions du ou des gérants pour quelque raison que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

15.5. Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après pour les assemblées générales ordinaires. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

15.6. Au cas où la gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

15.7. Chacun des gérants peut avoir droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Le principe d'une rémunération ou l'absence de rémunération, ainsi que, le cas échéant, les modalités d'attribution de cette rémunération et son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements sur présentation de justificatifs.

TITRE IV - Décisions collectives - Forme et Modalités

Article 16 - Convocation et tenue des assemblées générales

16.1. L'assemblée générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

16.2. Les assemblées générales peuvent être convoquées par la gérance (à savoir tout gérant) à toute époque, lorsqu'elle le juge utile.

Les convocations pour l'assemblée sont faites par l'auteur de la convocation par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour de façon explicite. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé. En aucun cas un associé ne peut-il être représenté ou assisté en assemblée par une personne membre d'une profession réglementée (notamment avocat, notaire, expert-comptable, commissaire aux comptes, magistrat) ou encore par une personne intervenant habituellement en qualité d'expert financier ou conseil en patrimoine.

16.3. L'assemblée est présidée par le gérant, ou, en cas d'absence du gérant, par l'associé présent détenant la plus grande quotité du capital social, assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

16.4. Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance et certifiée par le président de séance.

16.5. Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la gérance. Le registre peut aussi être tenu sous format électronique et les procès-verbaux établis sur support informatique.

16.6. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une assemblée.

16.7. En outre, la gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance. L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les assemblées générales.

Article 17 - Assemblée Générale Ordinaire

17.1. L'assemblée générale ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

17.2. Elle nomme ou réélit les gérants. Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

A moins qu'il n'en soit prévu autrement dans les présents statuts, les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant la majorité simple des parts sociales des associés de la Société.

Chaque associé a autant de **voix** qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 18 - Assemblée Générale Extraordinaire

18.1. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve. Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres sociétés, sa scission, sa transformation en société de toute autre forme. Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée qu'à l'unanimité. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

18.2. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des deux-tiers des parts sociales des associés de la Société, à moins qu'il n'en soit prévu autrement dans les présents statuts.

Chaque associé a autant de **voix** qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 19 - Droit d'information des associés

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

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au

moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

TITRE V - Exercice Social - Affectation des résultats - Répartition des bénéfices

Article 20 - Exercice social

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

A titre exceptionnel, le premier exercice social de la société depuis sa constitution prendra fin le 31 décembre 2023.

Article 21 - Comptes sociaux

21.1. Il sera tenu une comptabilité régulière.

21.2. En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la gérance un inventaire des éléments d'actif et passif de la Société, un bilan et un compte de résultat. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 22 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés.

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

Article 23 - Affectation et répartition des bénéfices

23.1. Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

23.2. Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

23.3. Les bénéfices sont distribués entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans la mesure où, à la date de la clôture de l'exercice, lesdites parts ont été libérées. Si certaines parts n'ont pas été libérées à la date de la clôture de l'exercice, les bénéfices seront distribués proportionnellement au montant des sommes effectivement versées par les associés au titre de la libération du capital.

23.4. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau. Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

23.5. En cas de perte comptable, seule l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes, statuant aux conditions de l'article 17, peut décider d'affecter tout ou partie de ladite perte en comptes courants des associés. En l'absence d'une telle décision, expressément mentionnée dans les assemblées idoines, les pertes d'un exercice sont automatiquement affectées en report à nouveau, afin de faire l'objet le cas échéant d'une imputation sur les profits des exercices ultérieurs.

TITRE VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 24 - Liquidation - Partage

24.1. Hormis les cas de fusion ou de scission ou de réunion de la totalité des parts sociales en une seule main, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

24.2. La dissolution met fin aux fonctions des gérants. L'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

24.3. Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

24.4. Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 25 - Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le tribunal judiciaire du siège social.