

# STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) **La SARL BLANC REAL PROPERTIES** au capital de 5 000 € et dont le siège social est sis Nice – 41 avenue du Mont Alban Bât B 06300, Immatriculée au RCS de Nice sous le n°885 223 156, représentée par son gérant, Monsieur BLANC Sébastien, ou toute personne physique ou morale pouvant se substituer, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

D'une part,

## ET

- 2) **La SARL BS INVEST COTE d'AZUR** au capital de 1 500 000 € et dont le siège est sis à Nice – 11 rue Saint François de Paule 06300, immatriculée au RCS de Nice sous le n°530 665 165, représentée par son gérant, Monsieur SETITI Belgacem, ou toute autre personne physique ou morale pouvant se substituer, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

D'autre part.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société En Participation qui sera régie par les articles 1871 à 1872-2 du Code Civil et par les présents statuts.

Cette société ne sera pas immatriculée, elle sera dépourvue de personnalité morale.

## ARTICLE 1 – DENOMINATION

Dans les rapports strictement internes entre les associés, la société a pour dénomination **SEP « 89 HESPERIDES NICE »**

## ARTICLE 2 - SIEGE SOCIAL

La société en participation ne jouissant pas de la personnalité morale n'a pas de siège social.

Toutefois dans leurs rapports entre eux, les soussignés fixent le domicile de la société à Nice - 11 rue Saint François de Paule 06300

## ARTICLE 3 – DUREE

La société est constituée pour la durée **de réalisation de l'affaire** citée, sauf dissolution anticipée ou prorogation prévue par les présents statuts ou décidée par les associés.

BS

BS

# STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

## ARTICLE 4 – OBJET

La SEP 89 HESPERIDES NICE a pour objet l'acquisition en vue de la revente des biens ci-après désignés :

A Nice (Alpes Maritimes) 06000 – 89 avenue des Hespérides,

Une maison élevée sur sous-sol, d'un rez-de-jardin et d'un simple rez-de-chaussée, composée de :

- Au rez-de-jardin : Une salle à manger, une cuisine, une chambre et une salle de bains, water-closet.
- Au premier étage : séjour, 2 chambres, 2 salles de bains avec water-closet
- Piscine et local technique
- Terrain attenant

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit               | Surface          |
|---------|----|-----------------------|------------------|
| KC      | 81 | avenue des Hespérides | 00 ha 16 a 35 ca |

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

La SARL BLANC REAL PROPERTIES a signé une promesse d'achat le 18 septembre 2023 pour le compte de la SEP objet des présentes (signature acte définitif prévu le 18 décembre 2023), les biens conformes à la description ci-dessus mentionnée moyennant le décompte ci-dessous :

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| Prix d'acquisition         | 3 300 000,00 €        |
| Frais d'achat (à parfaire) | 66 000,00 €           |
| Frais de prêt (à parfaire) | 12 500,00 €           |
| Honoraires agence          | 130 000,00 €          |
|                            |                       |
| <b>Soit total de</b>       | <b>3 508 500,00 €</b> |

La SARL BLANC REAL PROPERTIES ayant déjà obtenu le financement de la BANQUE POPULAIRE MEDITERRANEE pour l'acquisition, et ayant fait l'apport du dépôt de garantie pour l'acquisition, la SEP a pour objet de créer un partenariat nouveau avec la société BS INVEST COTE d'AZUR.

Cette SEP aura pour conséquence : Le partage des bénéfices et des pertes résultant de la réalisation de l'objet ci-dessus ainsi que le partage du boni de liquidation.

BS

BS

# STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

## ARTICLE 5 – APPORTS

- La SARL BLANC REAL PROPERTIES a fait l'apport du crédit bancaire délivré par la Banque Populaire Méditerranée, pour laquelle son gérant est seul caution et ce pour un montant de 3 580 000 € (trois millions cinq cent quatre-vingt mille euros).
- Un apport de 892 900 € (Huit cent quatre-vingt-douze mille euros) doit être réalisé sur le compte prêt n°70131896108 ouvert à la Banque Populaire Méditerranée.
- La SARL BLANC REAL PROPERTIES réalise un apport en fonds propres de 50%, soit 446 450 € (Quatre cent quarante-six mille quatre cent cinquante euros) ; elle a déjà versé la somme de 170 000 € (Cent soixante-dix mille euros) sur le compte Carpa du notaire représentant le dépôt de garantie. Le solde, soit la somme de 276 450 € (Deux cent soixante-seize mille quatre cent cinquante euros) sera versée sur le compte spécifique à l'opération n°70131896108 ouvert à la Banque Populaire Méditerranée.
- La SARL BS INVEST COTE d'AZUR réalise un apport en fonds propre de 50% sur le compte de l'opération n°70131896108, soit la somme de 446 450 € (Quatre cent quarante-six mille quatre cent cinquante euros).

Tous besoins de fonds supplémentaires devront être apportés par les associés à concurrence de 50% chacun.

Les fonds nécessaires au fonctionnement de celle-ci seront apportés en compte courant par les associés ; ils seront non producteurs d'intérêts et leur seront remboursés par priorité à toute autre dépense dès le remboursement du crédit bancaire.

## ARTICLE 6 – REPARTITION DES DROITS

La société est dépourvue de capital.

Pour des raisons de commodité entre eux et pour le calcul des droits de vote, les associés conviennent que la masse des apports est divisée en 1000 parts.

Ces parts et droits sont répartis comme suit :

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| - SARL BLANC REAL PROPERTIES | 500 PARTS |
| - SARL BS INVEST COTE D'AZUR | 500 PARTS |

## ARTICLE 7 – CARACTERE OCCULTE DE LA SOCIETE ET RESPONSABILITE DES ASSOCIES

7-1 La société est occulte, chacun des associés s'interdisant d'en révéler l'existence aux tiers autres que l'administration des impôts et ceux auxquels ils seront unanimement convenus de le faire.

7-2 Néanmoins, si les participants venaient à agir en qualité d'associés au vu et au su des tiers, chacun d'eux en serait tenu solidairement à l'égard de ceux-ci des obligations nées des actes accomplis en cette qualité par l'un des autres, c'est pourquoi les associés soussignés s'interdisent expressément d'agir de quelque façon que ce soit en cette qualité.





## STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

En tout état de cause, les participants ne sont pas engagés si le gérant ou celui qui contracte révèle leur identité aux tiers sans leur accord.

7-3 En tout état de cause, la responsabilité des associés n'est pas limitée au montant de leur mise mais est indéfinie.

7-4 Les participants conviennent ici expressément que seul le gérant sera présenté comme le propriétaire vis-à-vis des tiers des biens créés ou acquis dans le cadre de la réalisation de l'objet social conformément à l'article 1872, dernier alinéa du Code Civil.

### ARTICLE 8 – DECISION DES ASSOCIES

Les droits des associés résulteront seulement des présentes. Les décisions statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Il en est de même des décisions décidant une modification des statuts.

Toutes les autres décisions résulteront au choix de la gérance soit d'une assemblée générale soit d'une consultation écrite des associés.

Les décisions sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts ; elles sont valablement prises sauf conditions de majorité plus faibles fixées dans d'autres articles des présents statuts autant qu'elles ont été adoptées à l'unanimité des associés.

Toutes les autres décisions sont qualifiées d'ordinaires, elles sont prises par un ou plusieurs associés représentants plus de la moitié des parts.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé, par le gérant ou par son conjoint muni de son pouvoir.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de droits, chaque droit est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'un droit social indivis sont représentés auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Les dispositions de l'alinéa qui précède sont également applicables aux individus partiellement grevées d'usufruit.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux droits dont la propriété est démembrée quel que soit le type d'assemblée.

L'assemblée est présidée par le gérant ou à défaut par un associé désigné à la majorité des associés, présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés, ainsi qu'un bulletin de vote sur chaque résolution proposée, sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit.

Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Il est tenu une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés présents ou représentés, le nombre de droits qu'ils détiennent, les documents et les rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des voix.

4  
BS

## STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

S'il s'agit d'une assemblée, le procès-verbal indique également la date, le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du Président et un résumé des débats.

S'il s'agit d'une consultation écrite, la réponse de chaque associé est annexée au procès-verbal. Les procès-verbaux sont établis et signés par le gérant et s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée.

Les copies ou extrait des procès-verbaux des délibérations des associés ont valablement certifiés conformes par le gérant.

### ARTICLE 9 – CESSION DES DROITS

#### a) Contrôle de la transmission des droits.

1-Toute cession de droits doit faire l'objet d'un acte sous seing privé enregistré et être signifié au gérant par exploit d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

2- Toute cession de droits à titre onéreux ou gratuit, à des tiers doit recevoir au préalable l'agrément du gérant. Toutefois les mutations à titre onéreux ou gratuit par voie de donation ou de succession au profit d'ascendants, descendants ou conjoints associés, sont dispensées de tout agrément.

3- Le projet de cession doit être notifié au gérant avec demande d'agrément, par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, le nombre de droits cédés, le prix de cession et les modalités de paiement convenues.

4- La gérance, chargée de tenir constamment à jour la liste des associés, modifiera celle-ci en conséquence de la réalisation des cessions et mutations intervenues.

#### b) Procédure d'agrément

1- Le gérant notifie sa décision à l'associé cédant par lettre recommandée avec accusé de réception. La décision n'est pas motivée. Faute par le gérant d'avoir fait connaître sa décision dans le délai d'un mois (1 mois) de la notification du projet de cession, l'agrément du cessionnaire est réputé requis.

2- Si la cession est autorisée, elle doit être réalisée dans le mois qui suit la date de réception de la notification de la décision d'agrément. A défaut de régularisation dans ce délai, la cession doit à nouveau être soumise à autorisation dans les conditions ci-dessus indiquées.

3- En cas de refus d'agrément, la société doit dans le délai de deux mois à compter de ce refus, soit racheter, soit faire racheter les droits du cédant. Le nom du ou des

BS

BS<sup>5</sup>



## STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés par le gérant au cédant. Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification faite au gérant du projet de cession, l'agrément à la cession est acquis.

- 4- En cas de rachat par un tiers, associé ou non, le prix est payable selon les modalités visées dans la notification du projet de cession paragraphe 3 ci-dessus.
- 5- En cas de rachat par la société, le prix est payable dans le délai de trois mois consécutif de l'ordre de rachat par la société.
- 6- A défaut d'accord sur le prix des droits, le prix en sera fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

### c) Frais et droits

Les frais et droits de cession sont à la charge du ou des cessionnaires sauf décision contraire des parties à l'acte.

## ARTICLE 10 – GERANCE

La société est gérée par la SARL BLANC REAL PROPERTIES, représentée par Monsieur BLANC Sébastien.

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir pour le compte de la société. Il pourra déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à tous prestataires.

Mais il ne pourra disposer, céder, louer ou en général concéder la jouissance des biens acquis au titre de la réalisation de l'objet social sans l'accord de la majorité des droits détenus par les associés présents ou représentés.

A l'égard des tiers, le gérant apparaît comme le seul exploitant des biens appropriés et créés en vue de la réalisation de l'objet social. Il se fera confirmer vis-à-vis des tiers ses pouvoirs par convention séparée.

## ARTICLE 11- COMPTABILITE

Le gérant tiendra une comptabilité régulière des opérations de la société en conformité des dispositions du Code de Commerce, l'exercice social s'étendant du **1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, et exceptionnellement la première année jusqu'au 31 décembre 2024**

Dans les six mois de la clôture de l'exercice écoulé, le gérant présente les comptes annuels à l'approbation des associés réunis en Assemblée Générale. Il établit un rapport à cet effet. L'Assemblée Générale annuelle statue à la majorité des droits détenus par les associés présents ou représentés.

Le comptable choisi à cet effet est :

**CABINET NEMO CONSEIL – 5 Bis avenue Mirabeau 06000 Nice**

B

6  
BS

# STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »

## ARTICLE 12 – BENEFICES ANNUELS

Les produits nets de la société, tels que ceux-ci sont constatés au bilan, déduction faite de tous frais et charges et de tous amortissements et provisions constituent les bénéfices nets annuels de la Société en Participation.

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

Ces bénéfices distribuables sont à la disposition des associés proportionnellement au nombre de droits dont ils disposent tels que cela est défini dans l'article 6

« REPARTITION DES DROITS » et distribués au plus tard, à la clôture de l'exercice suivant la fin de l'opération.

Si l'exploitation fait ressortir une perte pour un exercice, à défaut d'une décision des associés affectant à sa compensation tout ou partie des réserves ou du report à nouveau au bénéficiaire des exercices antérieurs, cette perte sera affectée à chacun des associés dans la proposition ci-dessus fixée pour le partage des bénéfices, sauf dispositions contraires prises à l'unanimité des associés.

## ARTICLE 13 – DISSOLUTION

La société sera dissoute à son terme et dans les conditions prévues à l'article 14 ci-dessous, sauf prorogation décidée à l'unanimité des associés ou dissolution anticipée décidée à tout moment à la majorité des trois quarts des associés.

En cas de décès, d'exclusion, d'interdiction de liquidation des biens ou de redressement judiciaire de l'un des associés, la société ne sera pas dissoute de plein droit.

## ARTICLE 14 – LIQUIDATION

A l'arrivée du terme fixé pour la durée de la société comme en cas de dissolution anticipée, le gérant accède de plein droit aux fonctions de liquidateur.

Dans le cas de dissolution anticipée, ou à l'expression de la durée de la société prévue à l'article 4 des statuts, tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés au gérant aux fins de céder à l'actif social, et à cette fin, il est convenu que la société se prorogera de plein droit de la durée nécessaire à ladite cession, le gérant-liquidateur ayant toutes latitudes pour assurer une activité sociale normale pendant cette période.

Il sera dressé un inventaire établi sur un compte définitif par le soin du gérant.

En cas d'empêchement du gérant, un mandataire est nommé à cette fin par décision ordinaire des associés.

Le compte de liquidation sera soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la dissolution de la société.

BS

7  
BS



## **STATUTS « 89 HESPERIDES NICE »**

Le solde créditeur ou débiteur du compte de liquidation sera réparti entre les associés dans la proportion prévue à l'article 12 ci-dessus pour le partage des bénéfices et des pertes, sauf décision prise à l'unanimité des associés.

Les associés sont remplis de leurs droits en espèces ou en nature, selon l'opportunité, sauf à opérer, s'il y a lieu, toutes cessions de droits appropriés.

### **ARTICLE 15 – POUVOIRS A LA GERANCE**

La gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société, actes et engagements entrant dans l'objet social, et notamment l'acquisition des immeubles visés au paragraphe objet ci-dessus, et l'emprunt nécessaire à cette acquisition.

### **ARTICLE 16 – CONSTESTATIONS**

Tous les litiges auxquels la présente convention pourra donner lieu, notamment au sujet de sa validité de son interprétation de son exécution et de sa résiliation seront résolus par voie de désignation d'un médiateur désigné comme dit à l'article 1843-4 du code civil à défaut d'accord ils s'en remettront alors à la décision du tribunal compétent.

### **ARTICLE 17 – FRAIS**

Tous les frais et honoraires des présentes seront réglés par la présente société et constitueront des frais généraux de celle-ci.

### **ARTICLE 18 – ENREGISTREMENT**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux des présentes pour effectuer toutes formalités d'enregistrement ou autres prévues par la législation en vigueur.

Fait à Nice, le 30/11/2023  
En 4 exemplaires originaux

**SARL BLANC REAL PROPERTIES**  
**S.BLANC**

**SARL BS INVEST COTE D'AZUR**  
**B. SETITI**

**BLANC REAL PROPERTIES**  
SRL au capital de 5000 €  
31, avenue de la Mer - 06360 EZE  
Tél. 07 78 05 62 19  
SIRET 885 283 156 00021 - APE 6810Z

**SARL BS INVEST COTE D'AZUR**  
11 Rue Saint François de Paule - 06300 NICE  
Tél : 04.92.00.34.41 Fax : 04.93.62.24.79  
RCS 530 665 165 - NICE