

"4A INVEST"

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 87.000 Euros

**Siège social : 31 Rue René Marsigny
60280 CLAIROIX**

STATUTS CONSTITUTIFS

ARTICLE 1 - FORME

Il existe entre les propriétaires des parts ci-après dénombrées une Société à Responsabilité Limitée, régie par les dispositions légales et réglementaires concernant cette forme de société et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION

La société est dénommée "4A INVEST".

Dans tous documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "S.A.R.L." et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 3 - OBJET

La société a pour objet, en France et dans tous pays :

La propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, de tous biens immobiliers, notamment à usage d'habitation meublée ou à usage touristique, ainsi que la cession, en totalité ou par fraction, de ces biens, toutes prestations se rapportant à la location de biens immobiliers, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet,

Toutes opérations commerciales et financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son extension ou son développement,

La participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

ARTICLE 4 – SIEGE

Le siège de la société est fixé à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny.

Il pourra être transféré en tout lieu, par une décision extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

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

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

Les apports faits à la constitution de la société, d'un montant de QUATRE VINGT SEPT MILLE (87.000) Euros et formant le capital d'origine, ont tous été des apports de numéraire.

ARTICLE 7 - CAPITAL

Le capital social est fixé à QUATRE VINGT SEPT MILLE (87.000) Euros.

Il est divisé en HUIT MILLE SEPT CENTS (8.700) parts sociales, de DIX (10) Euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 8.700.

Leur répartition figure ci-après.

ARTICLE 8 - REPARTITION DES PARTS

Les parts composant le capital social sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

- A Monsieur Alexandre DUBOST, Huit Mille Six Cent Quatre Vingt Dix Huit parts sociales, portant les numéros 1 à 8.698, ci.....	8.698
- A Madame Aria DUBOST, Une part sociale, portant le numéro 8.699, ci.....	1
- A Madame Alix DUBOST, Une part sociale, portant le numéro 8.700, ci.....	1

Total égal au nombre de parts composant le capital social : HUIT MILLE SEPT CENTS, ci.....	8.700

Les associés déclarent expressément que toutes les parts représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et sont libérées, à la date de l'acte constitutif, dans la proportion indiquée à l'article "Apports" ci-après.

ARTICLE 9 - AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL - EXISTENCE DE ROMPUS

Le capital peut être augmenté ou réduit dans les conditions et suivant les modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Toute personne entrant dans la société à l'occasion d'une augmentation du capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 11 doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

Toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de parts, en cas d'échanges de parts consécutifs à une opération de fusion ou de scission, de regroupement ou de division.

ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et l'actif social et une voix dans tous les votes. Sous réserve des dispositions légales rendant temporairement les associés solidairement responsables vis-à-vis des tiers de la valeur attribuée aux apports en nature, les associés ne supportent les pertes que jusqu'à concurrence de leurs apports. Au-delà tout appel de fonds est interdit. 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.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun pris parmi eux ou en dehors d'eux. Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé si la transmission de parts à son profit a été autorisée par les associés en application des dispositions de l'article qui suit. Il en est de même de chaque nu-propriétaire.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembrée, sans préjudice du droit du nu-propriétaire de participer avec voix consultative à toutes les décisions collectives et d'assister aux Assemblées Générales.

ARTICLE 11 - AGREMENT DES TRANSMISSIONS DE PARTS

1 - Les parts ne peuvent être transmises à titre gratuit ou onéreux qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, ces majorités étant en outre déterminées compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant. Ce consentement est requis pour toutes les transmissions à quelque titre que ce soit, cessions, donations, échanges ou apports isolés, même entre associés, entre conjoints, et entre ascendants et descendants, à l'exception de la cession faite au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant ayant déjà la qualité d'associé.

Le projet de cession ou transmission est notifié à la société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant l'identité du cessionnaire ou bénéficiaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession ou transmission est soumise à agrément. Dans le délai de huit jours de la notification qui lui a été faite, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession ou transmission des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet. La décision de la société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession ou transmission prévues à l'alinéa précédent, le consentement à la cession ou à la transmission est réputé acquis.

Si la société a refusé de consentir à la cession ou à la transmission, les associés doivent, dans le délai de trois mois à compter du refus d'agrément, acquérir ou faire acquérir les parts à un prix fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Ce délai de trois mois peut être prolongé une seule fois, à la demande du gérant, par décision du président du tribunal de commerce statuant sur requête. En cas d'expertise, les frais de celle-ci sont supportés par moitié par le cédant et par la société.

Au cas où le cédant refuserait de consigner la somme nécessaire lui incombant à ce titre quinze jours après avoir été mis en demeure de le faire, il serait réputé avoir renoncé à son projet de cession ou transmission. Si le prix fixé par l'expert est, à l'expiration du délai de trois mois, éventuellement prorogé, mis à la disposition du cédant, l'achat ou la transmission sont réalisés à moins que le cédant ne renonce à son projet de cession ou transmission et conserve en conséquence les parts qui en faisaient l'objet.

Avec le consentement du cédant, la société peut également, dans le même délai, racheter les parts au prix déterminé dans les conditions ci-dessus, en réduisant corrélativement son capital du montant de leur valeur nominale. Un délai de paiement qui ne saurait excéder deux ans peut dans ce cas, sur justification, être accordé à la société par ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de commerce. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Pour assurer l'exécution de l'une ou l'autre des solutions ci-dessus, la gérance doit notamment solliciter l'accord du cédant sur un éventuel rachat par la société, centraliser les demandes d'achat émanant des associés et les réduire éventuellement en proportion des droits de chacun d'eux dans le capital si leur total excède le nombre de parts cédées ou transmises.

A l'expiration du délai imparti et éventuellement prorogé, lorsque l'achat ou la transmission ne sont pas réalisés, l'associé peut régulariser la cession ou la transmission initialement projetée, si toutefois il détient ses parts sociales depuis au moins deux ans ou en a reçu la propriété par succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou donation de son conjoint, d'un ascendant ou descendant. L'associé qui ne remplit aucune de ces conditions reste propriétaire de ses parts.

La procédure ci-dessus s'applique même aux adjudications publiques, volontaires ou forcées. L'adjudicataire doit, en conséquence, notifier le résultat de l'adjudication dans les conditions imparties, comme s'il s'agissait d'un projet de cession. Toutefois, si les parts sont vendues, en exécution d'un nantissement ayant reçu le consentement de la société, le cessionnaire se trouve, de plein droit, agréé comme nouvel associé, à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital. La collectivité des associés doit être consultée par la gérance dès réception de la notification adressée par le cessionnaire à la société, afin de statuer sur cette possibilité, le tout dans les formes, délai et conditions prévus pour toute décision extraordinaire emportant réduction du capital social.

2 - En cas de décès d'un associé, tous héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément à la majorité des parts sociales détenues par les associés. Toutefois, cet agrément n'est pas requis si l'héritier ou le conjoint a déjà la qualité d'associé.

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.

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. Dans l'un et l'autre cas, si la société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois de la réception de cette notification, l'agrément est réputé acquis.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global.

De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, demander au juge des référés du lieu de l'ouverture de la succession de mettre les indivisaires en demeure, sous astreinte, de procéder au partage.

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

La notification du partage ou de la demande d'agrément et celle de la décision de la société sont faites par envoi recommandé avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Dans tous les cas de refus d'agrément, les associés ou la société doivent acquérir ou faire acquérir les parts de l'héritier ou ayant droit non agréé. Il est fait application des dispositions ci-dessus prévues dans l'hypothèse d'un refus d'agrément en cas de transmission entre vifs, les héritiers, conjoint ou ayants-droit non agréés étant substitués au cédant. Si aucune des solutions prévues par ces dispositions n'intervient dans les délais impartis, l'agrément est réputé acquis.

3 - En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, aucun agrément n'est exigé des héritiers et du conjoint survivant qui ont déjà la qualité d'associé.

Tout attributaire n'ayant pas cette qualité doit être agréé conformément aux dispositions prévues en cas de transmission par décès. Il en est de même pour les héritiers, si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est associé, ou agréé à la majorité des parts sociales détenues par les associés, la procédure d'agrément étant soumise aux conditions prévues comme en matière de transmission entre vifs.

A défaut d'agrément, les parts ainsi attribuées doivent être rachetées dans les conditions susvisées, le conjoint associé bénéficiant toutefois d'une priorité de rachat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

4 - Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, il doit être agréé par une décision prise à la majorité des parts sociales détenues par les associés, après déduction de la personne et des parts de l'époux associé qui ne participe pas au vote, la procédure d'agrément étant soumise aux conditions prévues comme en matière de transmission entre vifs.

5 - En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un P.A.C.S., l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil.

Le partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un P.A.C.S. devra être agréé selon les conditions prévues pour les transmissions de parts entre vifs.

6 - La transmission de parts ayant son origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé, y compris en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main, est soumise à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article.

ARTICLE 12 - DECES - INCAPACITE - REGLEMENT AMIABLE - REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRES - FAILLITE PERSONNELLE D'UN ASSOCIE

Le décès, l'incapacité, la mise en règlement amiable, en redressement ou en liquidation judiciaires ou la faillite personnelle de l'un quelconque des associés n'entraînent pas la dissolution de la société, mais si l'un de ces événements se produit en la personne d'un gérant, il entraînera cessation de ses fonctions de gérant.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIETE ET SES ASSOCIES OU GERANTS

Les conventions intervenues entre la société et ses associés ou gérants sont soumises à contrôle dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Ces dispositions s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la société. Elles ne s'appliquent pas à celles portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

A peine de nullité du contrat, il est interdit aux gérants ou associés, si ceux-ci sont des personnes physiques, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique également à leurs conjoint, ascendants ou descendants, ainsi qu'à toute personne interposée et aux représentants légaux d'une personne morale associée.

Les associés peuvent, du consentement de la gérance, laisser ou verser leurs fonds disponibles dans les caisses de la société en compte de dépôt ou compte courant. Les conditions d'intérêts et de fonctionnement de ces comptes sont fixées d'accord entre la gérance et les titulaires. Sauf cas particulier à soumettre à la décision des associés, aux conditions de majorité ordinaire, la gérance doit fixer les mêmes conditions pour tous les associés. Elle doit toujours réserver pour la société le droit de libération anticipée.

ARTICLE 14 - GERANCE - NOMINATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés, pour une durée limitée ou non, par décision adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DES GERANTS

Chacun des gérants engage la société, sauf si ses actes ne relèvent pas de l'objet social et que la société prouve que les tiers en avaient connaissance. Il a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans leurs rapports entre eux et avec leurs coassociés et à titre de mesure d'ordre intérieur, les gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément - sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue - pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la société.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS DES GERANTS - DELEGATIONS

Le ou les gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux ne peut, sans y avoir été préalablement autorisé par une décision ordinaire des associés, faire pour son compte personnel ou celui de tiers, aucune opération entrant dans l'objet social, ni occuper un emploi quelconque dans une entreprise concurrente.

Ils peuvent, d'un commun accord, déléguer les pouvoirs qu'ils jugent convenables à un ou plusieurs directeurs et constituer des mandataires spéciaux et temporaires.

ARTICLE 17 - CESSATION DE FONCTIONS

Tout gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision ordinaire de la collectivité des associés prise à la majorité des parts sociales. Sa révocation peut être décidée sans motif sans pour autant donner lieu à dommages-intérêts. En outre, le gérant est révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions, mais en prévenant les associés trois mois au moins à l'avance, ceci sauf accord contraire de la collectivité des associés prise à la majorité ordinaire.

Les fonctions de gérant prennent également fin en cas d'incapacité physique ou mentale, d'absence ou d'empêchement quelconque mettant l'intéressé dans l'impossibilité de les assumer, ainsi qu'en cas d'incapacité ou d'incompatibilité résultant de la loi ou d'une décision de justice.

En cas de cessation de fonctions par l'un des gérants pour un motif quelconque, la gérance reste assurée par le ou les autres gérants.

Si le gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés, à la diligence de l'un d'entre eux, nomme un ou plusieurs autres gérants.

Enfin, la mention du nom d'un gérant dans les statuts peut, en cas de cessation de ses fonctions pour quelque cause que ce soit, être supprimée à la majorité des parts sociales.

ARTICLE 18 - TRAITEMENT DES GERANTS

Chaque gérant a droit à un traitement fixe ou proportionnel ou fixe et proportionnel déterminé par décision collective ordinaire des associés. Il a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement.

ARTICLE 19 - DECISIONS COLLECTIVES - FORME ET MODALITES

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui, régulièrement prises, obligent tous les associés. Sauf dispositions contraires du Code de Commerce ou des présents statuts, elles sont qualifiées d'extraordinaires quand elles entraînent une modification des statuts et d'ordinaires dans tous les autres cas. Ces décisions résultent, au choix de la gérance, d'une assemblée générale ou d'une consultation écrite des associés.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice ou la réduction du capital.

Toute assemblée générale doit être convoquée par la gérance ou à défaut par le commissaire aux comptes, s'il en existe un, par lettre recommandée expédiée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés à son dernier domicile connu. La convocation indique clairement l'ordre du jour de la réunion. Seules sont mises en délibération les questions qui y figurent.

Un ou plusieurs associés remplissant les conditions prévues par la loi peuvent demander la réunion d'une assemblée. A la demande de tout associé, le président du tribunal de commerce, statuant en référé, peut désigner un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

L'Assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, sous la seule réserve que le choix de ce dernier ne soit pas destiné à empêcher la présence de certains associés à la réunion.

L'assemblée est présidée par le ou l'un des gérants ou, si aucun d'eux n'est associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales ; en cas de conflit entre deux associés possédant ou représentant le même nombre de parts, la présidence est assurée par le plus âgé. Une feuille de présence indiquant les noms et domiciles des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts sociales détenues par chaque associé, est émarginée par les membres de l'assemblée. Toutefois, le procès-verbal de l'assemblée tient lieu de feuille de présence, lorsqu'il est signé de tous les associés présents.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou déposée par l'associé au siège social. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Tout associé a droit de participer aux décisions avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède, sous réserve des interdictions de vote pouvant résulter de la loi. Il peut se faire représenter par son conjoint, à moins que la société ne comprenne que deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé. Le mandat de représentation d'un associé ne vaut que pour une assemblée ou pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Il peut être également donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer à tous les votes sans être eux-mêmes associés.

Les procès-verbaux sont établis et signés dans les conditions fixées par les règlements en vigueur. Au procès-verbal d'une consultation écrite est annexée la réponse de chaque associé. La volonté unanime des associés peut être constatée par des actes, sauf si la tenue d'une assemblée est légalement obligatoire.

ARTICLE 20 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés sont réunis par la gérance pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Au moyen de décisions ordinaires, les associés peuvent en outre, à toute époque, se prononcer sur toutes autres propositions concernant la société, pourvu qu'elles n'emportent pas modification aux statuts, à l'exception de la décision de transfert du siège social, ou approbation de transmission de parts sociales soumise à agrément.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation ou réunion, les associés sont consultés une deuxième fois et les décisions sont alors valablement adoptées à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, mais à la condition de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation. Toutefois, la majorité représentant plus de la moitié des parts sociales reste toujours requise s'il s'agit de statuer sur la révocation d'un gérant.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Les associés ne peuvent, si ce n'est par une décision unanime, changer la nationalité de la société, obliger un des associés à augmenter son engagement social ou transformer la société en société en nom collectif, en commandite simple, en commandite par actions ou par actions simplifié

En cas de transmission de parts sociales, les décisions d'agrément, lorsqu'elles sont nécessaires, doivent être prises aux conditions de majorité prévues à l'article 11.

La décision de transformer la société sous la forme anonyme est prise, à condition que les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent 750.000 Euros, à la majorité des parts sociales.

La décision d'augmenter le capital par incorporation de bénéfices ou de réserves est prise par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Sauf dispositions contraires du Code de Commerce ou des présents statuts, toutes autres modifications des statuts sont décidées dans les conditions suivantes :

Les associés présents ou représentés doivent posséder ensemble :

- Sur première convocation, un quart des parts sociales,
- Sur seconde, un cinquième.

Toutefois, à défaut de ce dernier quorum, cette seconde assemblée peut être reportée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Les modifications statutaires sont alors décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES - EXPERTISE JUDICIAIRE

Les associés ont un droit de communication, temporaire ou permanent selon son objet, dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires qui leur assure l'information nécessaire à la connaissance de la situation de la société et à l'exercice de l'ensemble de leurs droits.

La désignation d'un ou plusieurs experts chargés de présenter un rapport sur une ou plusieurs opérations de gestion peut être faite selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 23 - CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Selon les conditions légales, le contrôle des comptes est exercé, le cas échéant, par un ou plusieurs commissaires aux comptes qui accomplissent leur mission générale et les missions spéciales que la loi leur confie.

ARTICLE 24 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

ARTICLE 25 - ARRETE DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes prévus par la loi, au vu de l'inventaire des éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Les comptes annuels sont établis à chaque exercice selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées. Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il est procédé aux amortissements et provisions nécessaires. La gérance établit en outre un rapport de gestion.

ARTICLE 26 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

La collectivité des associés procède annuellement à la détermination du résultat de l'exercice et à sa répartition dans les conditions ci-après :

* les résultats courants sont constitués par tous les produits de l'exercice, sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions et tous amortissements, sur l'ensemble des éléments d'actif.

* le résultat exceptionnel est constitué par les plus-values ou moins-values sur cession d'actif immobilisé.

Affectation du résultat

Le résultat distribuable de la période de référence est constitué par l'addition des résultats nets courant et exceptionnel de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie dudit résultat à un ou plusieurs comptes de réserves générales ou spéciales, ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital social ou par une répartition différente votée en assemblée générale ordinaire chaque année. Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

Dispositions particulières liées au démembrement de propriété

En cas de démembrement des parts sociales :

a) L'usufruitier aura seul droit au résultat courant déterminé conformément à ce qui a été dit ci-dessus. En contrepartie, il supportera seul l'impôt afférent audit résultat.

Par exception à ce qui précède, il est expressément convenu que :

- L'usufruitier et le nu-propiétaire pourront par convention, dès lors que celle-ci est conclue avant la clôture de chaque exercice, convenir entre eux d'une répartition différente du résultat courant ; cette répartition du résultat courant emportera répartition corrélative de la charge de l'impôt.

- Toute distribution de dividendes prélevés sur un poste de réserves sera acquise au nu-propiétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier. Pour tous paiements que la société aurait à faire au profit de l'usufruitier et du nu-propiétaire, la société sera valablement libérée par le versement des sommes en cause entre les seules mains de l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit, à défaut d'une répartition différente qui lui aurait été notifiée par l'usufruitier et le nu-propiétaire.

b) En cas de distribution du résultat exceptionnel, celui-ci reviendra au nu-propiétaire sous réserve des droits de l'usufruitier.

A défaut d'autre accord notifié à la société par l'usufruitier et le nu-propiétaire, la distribution du résultat exceptionnel s'opérera par virement sur un compte courant ouvert dans les livres de la société aux noms respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire.

ARTICLE 27 - PAIEMENT DU DIVIDENDE

Aucun dividende ne peut être mis en paiement avant approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables au moins égales à son montant. Les modalités de la distribution sont fixées par l'assemblée des associés ou, à défaut, par la gérance.

La mise en paiement du dividende doit intervenir dans le délai maximal de neuf mois à compter de la clôture de l'exercice. Ce délai peut être prolongé par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant sur requête à la demande de la gérance.

Aucune répétition ne peut être exigée des associés pour un dividende distribué en conformité des présentes dispositions.

ARTICLE 28 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée.

ARTICLE 29 - PERTE DU CAPITAL SOCIAL - DISSOLUTION

Si les pertes constatées dans les documents comptables entament le capital dans la proportion fixée par la loi, la gérance est tenue de suivre, dans les délais impartis, la procédure légale s'appliquant à cette situation et, en premier lieu, de consulter les associés à l'effet de statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Même en l'absence de pertes, la dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associés.

La réunion des parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. La dissolution judiciaire prévue par la loi à défaut de régularisation n'est pas applicable, la société continuant d'exister avec l'associé unique.

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

Dès l'instant de sa dissolution, la société est en liquidation, sauf dans les cas prévus par la loi. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à sa clôture.

Les fonctions de la gérance prennent fin par la dissolution de la société sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité. La dissolution met fin au mandat des commissaires aux comptes.

Les associés, par une décision ordinaire, nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et la rémunération.

Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination. Leur mandat, sauf stipulation contraire, leur est donné pour toute la durée de la liquidation. La gérance doit leur remettre ses comptes avec toutes justifications pour approbation par une décision ordinaire des associés.

L'actif social est réalisé et le passif acquitté, les liquidateurs ayant, à cet effet, sous réserve des restrictions légales, les pouvoirs les plus étendus pour agir même séparément.

Pendant la liquidation, les liquidateurs doivent réunir les associés chaque année en assemblée ordinaire dans les mêmes conditions que durant la vie sociale. Ils consultent en outre les associés chaque fois qu'ils le jugent utile ou qu'il y a nécessité. Les associés exercent leur droit de communication dans les mêmes conditions qu'antérieurement.

En fin de liquidation, les associés, à la majorité ordinaire, statuent sur le compte de liquidation, le quitus de la gestion des liquidateurs et constatent la clôture de la liquidation. Si les liquidateurs négligent de convoquer l'assemblée, le président du tribunal de commerce statuant par ordonnance de référé peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation. Si l'assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du tribunal de commerce à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

L'actif net est partagé proportionnellement aux parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions s'appliquent. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et sous réserve des droits des créanciers sociaux, procéder entre eux au partage en nature de tout ou partie de l'actif social. Tout bien apporté qui se retrouve en nature 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.

ARTICLE 31 - 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.

ARTICLE 32 - IDENTITE OU DESIGNATION DES PERSONNES QUI SONT INTERVENUES A L'ACTE CONSTITUTIF SOIT PAR ELLES-MEMES, SOIT PAR MANDATAIRE

- **Monsieur Alexandre François André DUBOST**, demeurant à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny,

De nationalité française, né à VALENCIENNES (Nord) le 10 Septembre 1978,

Célibataire, majeur, ayant conclu un Pacte Civil de Solidarité (P.A.C.S.) sous le régime de la séparation des biens, avec Madame Amélie Marie-Jeanne LEMAIRE, enregistré à la Mairie de COMPIEGNE (Oise) sous le numéro 601592018000030, en date du 4 Mai 2018.

- **Madame Aria Marie-Christine Corinne DUBOST**, demeurant à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny,

De nationalité française, née COMPIEGNE (Oise) le 6 Août 2019,

Célibataire, mineure, représentée par Monsieur Alexandre DUBOST et Madame Amélie LEMAIRE, demeurant tous deux à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny, en leur qualité d'administrateurs légaux, exerçant communément l'autorité parentale conformément aux dispositions légales en vigueur.

- Madame **Alix Françoise Suzanne DUBOST**, demeurant à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny,

De nationalité française, née COMPIEGNE (Oise) le 27 Août 2021,

Célibataire, mineure, représentée par Monsieur Alexandre DUBOST et Madame Amélie LEMAIRE, demeurant tous deux à CLAIROIX (Oise) – 31 Rue René Marsigny, en leur qualité d'administrateurs légaux, exerçant communément l'autorité parentale conformément aux dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 33 - APPORTS

Toutes les parts d'origine représentant des apports de numéraire ont toutes été intégralement libérées.

Les apports sont les suivants :

- Monsieur Alexandre DUBOST apporte
une somme en numéraire de Quatre Vingt Six Mille Neuf Cent Quatre Vingt
(86.980) Euros, ci..... 86.980 €
- Madame Aria DUBOST apporte
une somme en numéraire de Dix (10) Euros, ci..... 10 €
- Madame Alix DUBOST apporte
une somme en numéraire de Dix (10) Euros, ci..... 10 €

La somme totale versée par les associés, soit QUATRE VINGT SEPT MILLE (87.000) Euros, a été déposée le 16 Mai 2024, à la Banque "CIC NORD OUEST", prise en son agence sise à COMPIEGNE (Oise) – 42 B Rue de Paris, à un compte ouvert au nom de la société.

ARTICLE 34 - PREMIER EXERCICE SOCIAL - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES - ENGAGEMENTS DE LA PERIODE DE FORMATION

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au 31 Décembre 2024.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

Enfin, la gérance est autorisée à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants, entrant dans l'objet statutaire :

- Acquérir auprès de Monsieur Vilaysom Léo LOUNGNARATH, un bien immobilier en copropriété dénommé "Les Hameaux du Borsat 1" ainsi qu'un bien immobilier en copropriété dénommé "Les Parkings du Borsat", tous deux sis à TIGNES (Savoie) – Le Val Claret, moyennant le prix principal global de DEUX CENT CINQUANTE SEPT MILLE (257.000) Euros, frais d'acquisition en sus.

Ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La gérance est également habilitée à passer et à souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elle, dès l'origine, après leur approbation par les associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

ARTICLE 35 – OPTION FISCALE

Conformément aux dispositions de l'article 239 bis AA du Code Général des Impôts, les Associés, membres de la même famille, déclarent opter pour le régime des Sociétés de personnes mentionné à l'article 8 du Code Général des Impôts, la Société présentement créée répondant aux conditions dudit article.

ARTICLE 36 - FRAIS DE CONSTITUTION

Tous les frais, droits et honoraires des actes relatifs à la constitution de la société et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront portés par la société au compte des frais généraux du premier exercice.

ARTICLE 37 - PUBLICITE

Les formalités prescrites par la loi, et spécialement l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, seront accomplies à l'initiative de la gérance.

ARTICLE 38 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les présents statuts sont signés électroniquement par le biais du service www.yousign.com, conformément aux termes des articles 1316-1, 1366, 1367 et 1375 du Code civil, chacun des signataires s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent Acte par le service www.yousign.com.

Le présent acte constitue l'original du document, il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité. Il constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316 du Code Civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1316-3 du Code Civil et pourra valablement leur être opposé. En conséquence, le présent acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent de l'acte.

Les signataires s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu une copie électronique des documents qu'elle a signés.

FAIT A

LE

Monsieur Alexandre DUBOST	
Pour Madame Aria DUBOST, Monsieur Alexandre DUBOST et Madame Amélie LEMAIRE	
Pour Madame Alix DUBOST Monsieur Alexandre DUBOST et Madame Amélie LEMAIRE	

"4A INVEST"

Société à Responsabilité Limitée au Capital de 87.000 Euros

**Siège social : 31 Rue René Marsigny
60280 CLAIROIX**

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE

DE LA SOCIETE EN FORMATION

Signature par Monsieur Alexandre DUBOST, avec faculté de substitution au profit de toute autre personne physique ou morale, d'une promesse d'acquisition d'immeubles en date du 9 Avril 2024, consentie par Monsieur Vilaysom Léo LOUNGNARATH, portant sur un bien immobilier en copropriété dénommé "*Les Hameaux du Borsat 1*" ainsi qu'un bien immobilier en copropriété dénommé "*Les Parkings du Borsat*", tous deux sis à TIGNES (Savoie) – Le Val Claret, moyennant le prix principal global de DEUX CENT CINQUANTE SEPT MILLE (257.000) Euros, frais d'acquisition en sus.