

144 THIERS
Société civile immobilière à capital variable
Au capital minimal de 1 000 euros
Siège social : 6 Rue Colbert, 44000 NANTES
En cours d'immatriculation au Registre du commerce
et des sociétés de Nantes
« La Société »

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignées :

1°) La société dénommée **FM PARTICIPATIONS**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à NANTES (44000), 6 Rue Colbert, identifiée au SIREN sous le numéro 822 202 701 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

Représentée par :

La société dénommée **VOLTAIRE INVEST**, Société à responsabilité limitée, dont le siège est à NANTES (44000), 6 Rue Colbert, identifiée au SIREN sous le numéro 519 339 576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, agissant en sa qualité de Président statutaire de la société,

Elle-même représentée par Monsieur **Steven PERRON**, en sa qualité de Gérant,

ET

2°) Le fond dénommé **FONCIERE DES PRATICIENS**, ayant la forme d'une Société civile de placement collectif immobilier (SCPI), dont le siège est à NANTES (44000), 6 Rue Colbert, identifiée au SIREN sous le numéro 832 911 507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,

La société dénommée **FONCIERE MAGELLAN**, Société par actions simplifiée dont le siège est à PARIS (75017), 44 avenue de Villiers, identifiée au SIREN sous le numéro 521 913 772 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant en sa qualité de société de gestion de la Société,

Elle-même représentée par Monsieur **Steven PERRON**, en sa qualité de Président,

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'investissement et l'acquisition d'immeubles ou biens et droits immobiliers qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'elle détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation et leur réhabilitation en vue de leur location, avec faculté de recourir à l'endettement et accessoirement la gestion d'instruments financiers, et notamment d'instruments financiers à terme, et de dépôts, dans les conditions et limites prévues par la loi et la réglementation ;

- L'acquisition, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers. Les actifs immobiliers ne peuvent pas être acquis exclusivement en vue de leur revente ;

- A titre occasionnel la vente de tous immeubles ou biens et droits immobiliers et meubles;

- Le financement de l'activité de la société par voie d'emprunt ou de crédit-bail immobilier, et la mise en place de toutes sûretés, notamment réelles, ou autres garanties nécessaires ;

- La prise de participation dans toute société à prépondérance immobilière ;

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination sociale : **144 THIERS.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **6 Rue Colbert, 44000 NANTES.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 - DURÉE

La Société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

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

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS - LIBERATION

Article 6.1. Apports des associés

Les associés effectuent les apports suivants à la Société :

1) La société FONCIERE DES PRATICIENS

La somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (990,00 EUR),

Ci.....990,00 €

2) La société FM PARTICIPATIONS

La somme de DIX EUROS (10,00 EUR)

Ci.....10,00 €

La valeur totale des apports est de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR)

Ci.....1.000,00 €

Article 6.2. Libération des apports

Les apports ci-dessus seront libérés à première demande de la gérance.

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

6.2.1 Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande écrite de la gérance et, au plus tard, quinze jours après cette demande. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la Société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la Société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société.

6.2.2 Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est de mille euros (1 000 euros).

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, chacune numérotées de 1 à 100 et attribuée aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

1) La société FONCIERE DES PRATICIENS

A concurrence de quatre-vingt-dix-neuf (99) parts,

Numérotées de 1 à 99, ci 99 parts

2) La société FM PARTICIPATIONS

A concurrence d'une (1) part,

Numérotée 100, ci 1 part

Total égal au nombre de parts, ci 100 parts

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 100 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 8. VARIABILITE DU CAPITAL

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Article 8.1. Accroissement du capital

Le gérant est habilité à recevoir les souscriptions à de nouvelles parts sociales dans la double limite d'un capital maximum de **DEUX CENT MILLIONS D'EUROS (200 000 000,00 EUR)** et d'un capital minimum tel que ci-après mentionné.

L'agrément des nouveaux associés sera présumé donné pour chaque nouvel associé, sans formalité, dès lors que le gérant aura accepté une nouvelle souscription.

Chaque année, à l'occasion de l'approbation des comptes annuels, le gérant présentera à l'assemblée générale, dans le cadre de son rapport annuel, un rapport sur les souscriptions agréées et refusées au cours de l'exercice social écoulé.

L'assemblée générale d'approbation des comptes constate le montant du capital souscrit à la clôture de l'exercice approuvé. L'extrait du procès-verbal de l'assemblée sera enregistré dans les conditions des actes constatant les augmentations de capital social.

Sauf décision extraordinaire des associés, les nouvelles parts sociales ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale.

Article 8.2. Réduction du capital dans la limite du capital minimum

Le capital social peut être réduit par la reprise des apports. Toutefois, aucune reprise d'apport ne pourra avoir pour effet de réduire le capital social en dessous de **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

Le gérant a tous pouvoirs pour constater la réduction du capital ainsi intervenue.

Une réduction de capital ne peut intervenir que dans la mesure où la Société détient les disponibilités nécessaires au paiement correspondant.

Le capital minimum ne peut en toute hypothèse être inférieur à un dixième du capital social initial fixé ci-dessus.

Article 8.3. Modification du capital minimum et du capital maximum autorisé

Le capital social minimum, ou le capital maximum autorisé, s'il est souscrit, peut être augmenté, dans les conditions prévues par la loi, en vertu d'une décision de l'assemblée générale des associés. Les dispositions des articles L. 225-127 et suivants du Code de commerce sont alors applicables à la Société.

L'assemblée générale des associés peut décider la réduction du capital social minimum soit par réduction de la valeur nominale des parts, soit par réduction du nombre des titres. La réduction du capital est soumise aux articles L. 225-204 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 9. MODIFICATION DU CAPITAL EN DEHORS DES SEUILS MINIMUM ET MAXIMUM

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi. Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

Article 9.1. AUGMENTATION DE CAPITAL

9.1.1 Principe

Le capital social peut être augmenté, de toutes les manières autorisées par la loi, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, sur le rapport du président, prise aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les décisions collectives ordinaires, ou encore par acte authentique.

En cas d'augmentation de capital réalisée par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, la décision collective des associés doit être prise à l'unanimité.

Si l'augmentation de capital est réalisée pour partie ou en totalité, par des apports en nature, la décision de la collectivité des associés constatant l'augmentation de capital et l'augmentation consécutive du capital ainsi que la modification des statuts, doit contenir

l'évaluation de chaque apport, au vu d'un rapport annexé à cette décision et établi sous sa responsabilité par un commissaire aux apports désigné en justice sur requête du Président.

En outre, une décision collective extraordinaire doit être prise pour toutes augmentations de capital, sauf si elle est effectuée par apport en nature, à l'effet de décider, sur le rapport de ses dirigeants, l'ouverture ou non à cette occasion du capital à ses salariés. En cas de non-respect, la procédure d'augmentation de capital est frappée de nullité.

Au surplus, tous les trois ans une décision collective extraordinaire doit être prise pour se prononcer sur un projet de résolution tendant à réaliser une augmentation de capital si les parts détenues par le personnel de la Société et des sociétés qui lui sont liées représentent moins de trois pour cent du capital. Ce délai est repoussé à cinq ans si une assemblée générale extraordinaire s'est prononcée depuis moins de trois ans sur la réalisation d'une augmentation de capital.

9.1.2 Libération des apports en numéraire

Lors d'une augmentation de capital, les parts de numéraire sont libérées, lors de la souscription, de la totalité de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs pour chaque versement, par écrit adressés à chaque titulaire de parts.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des parts portera, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'associé défaillant des sanctions et des mesures d'exécution forcée prévues par la loi.

9.1.2.1 Droit préférentiel de souscription

Chaque associé a un droit préférentiel de souscription pour l'émission de parts de numéraire.

Toutefois, une décision collective extraordinaire peut supprimer ce droit de souscription.

En outre, chaque associé peut, sous certaines conditions, renoncer individuellement à ce droit préférentiel de souscription.

Le droit de souscription s'exerce proportionnellement au nombre de parts détenues.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par le président sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

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

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

9.1.3 Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

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

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel. En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

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

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

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

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

9.1.4 Prime d'émission

Comme indiqué ci-avant, en cas d'augmentation de capital par entrée de nouveaux associés dans la Société, la collectivité des associés aura la faculté de prévoir le versement d'une prime dite d'émission qui sera ajoutée au montant nominal des nouvelles parts émises.

Cette prime a pour objet d'égaliser les droits des associés anciens et nouveaux lorsque la valeur réelle des parts est supérieure à sa valeur nominale (existence de réserves ou de plus-values d'actif).

La prime d'émission sera versée à la Société, et les modalités de calcul et de versement de celle-ci seront librement déterminées par les associés à la majorité prévue à l'article 14 ci-après.

L'existence d'une prime d'émission aura pour conséquence de réduire le montant du droit préférentiel de souscription attaché aux anciennes parts.

Article 9.2. REDUCTION DU CAPITAL

La réduction du capital pourra être décidée de la même façon.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital devant amener celui-ci à un montant au moins égal à ce minimum, sauf si la Société se transforme en société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

La dissolution ne sera pas prononcée si une régularisation intervient au moment où statue le tribunal.

TITRE III. - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10. DROITS ATTACHES AUX PARTS

Article 10.1. Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Article 10.2. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Article 10.3. Démembrement

10.3.1 Droit de vote et de participation

Lorsque les parts font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient, savoir :

- Pour les décisions ordinaires telles que définies ci-après, à l'usufruitier,
- Pour les décisions extraordinaires telles que définies ci-après, à l'usufruitier.

Néanmoins, pour les assemblées générales devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la Société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects des nus-proprétaires des parts, le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire.

Le nu-proprétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-proprétaire.

De même, le nu-proprétaire ou l'usufruitier selon les cas seront informés des consultations écrites et appelés aux actes constatant des décisions sociales pour lesquelles ils n'auraient qu'une voix consultative.

10.3.2 Répartition des prérogatives financières

En cas de démembrement des parts, les dividendes reviendront dans tous les cas à l'usufruitier, qu'ils soient issus de bénéfices courants ou de bénéfices exceptionnels, y compris ceux résultant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, ou de réserves de toutes natures.

En cas de liquidation de la Société, le boni de liquidation reviendra au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Par ailleurs, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-proprétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société sur ses revenus fonciers.

ARTICLE 11. MUTATION ENTRE VIFS - NANTISSEMENT

Article 11.1. Réalisation forcée - retrait d'un associé

11.1.1 Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, à titre gratuit ou à titre onéreux, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable de la gérance.

11.1.2 Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié à la Société avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de date de la notification ci-dessus.

A compter de la notification qui lui est faite, le gérant a un délai de deux mois pour notifier sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, laquelle décision devant contenir, en cas de pluralité de gérants, l'ensemble de leurs signatures.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la gérance.

La gérance notifiera à chaque associé dans les trois semaines de sa réception le projet de cession transmis par le cédant avec la décision de refus d'agrément, afin de permettre aux associés de se porter acquéreur des parts cédées. Les associés auront un délai de trois semaines à compter de la réception de la notification (ou en cas de refus de réception à compter de la première présentation de la lettre recommandée) pour faire part à la gérance de leur intention de se porter acquéreur des parts cédées.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de la gérance à l'acte de cession à l'effet de donner son accord. En cas de pluralité de gérants, l'intervention de l'ensemble des cogérants sera nécessaire.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus- indiquées sans que le ou les nus-proprétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-proprétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-proprétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

Tout désaccord entre un nu-proprétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la Société, ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs, et ils en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-proprétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

11.1.3 Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la gérance. En cas de pluralité de gérants, l'agrément devra se faire à l'unanimité.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

Article 11.2. Nantissement - réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout projet de nantissement de parts doit être soumis à agrément préalable de la gérance.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus-visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 11.3. Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la Société en faisant la demande adressée à la gérance par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision prise par la gérance devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande, laquelle décision devant contenir, en cas de pluralité de gérants, l'ensemble de leurs signatures.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la Société, ou dans l'année suivant la décision définitive d'augmentation de capital.

En cas d'accord, la gérance devra proposer aux autres associés de racheter les parts du retrayant.

L'obtention du consentement de la gérance permettra à cet associé de céder ses parts soit aux autres associés qui seraient intéressés, soit aux tiers désignés par la gérance, soit à la Société elle-même.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait et, sauf convention contraire, le prix est payable comptant.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

L'associé qui se retire de la Société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la Société.

En cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la Société concurremment par le nu-proprétaire et l'usufruitier.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société ; le retrait prend alors effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la Société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres associés peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la Société.

Sauf disposition contraire, en cas de mutation entre vif, la mise à jour des statuts et le coût de celle-ci incombent au nouvel associé.

ARTICLE 12. MUTATION PAR DECES

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la gérance dans les conditions prévues pour les cessions de parts entre vifs ci-avant exposées.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants-droits évincés, selon le cas.

En outre, les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Sauf disposition contraire, la mise à jour des statuts et le coût de celle-ci incombent aux ayants-droits.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 13. GERANCE

Article 13.1. Nomination - révocation - démission

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués à l'unanimité ; étant précisé que la voix du gérant n'est pas comptabilisée à cet égard.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Article 13.2. Pouvoirs - information des associés

13.2.1 Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent procéder à la vente d'un ou plusieurs actifs immobiliers sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective des associés extraordinaire.

13.2.2 Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

ARTICLE 14. DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Article 14.1. Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

Article 14.2. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées ou courriels recommandés adressés à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

Article 14.3. Projet de résolutions - communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

Article 14.4. Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la Société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non ou par le gérant au moyen d'un pouvoir sous seing privé et notamment un pouvoir sous seing privé transmis par voie électronique.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 14.5. Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

Les associés sont autorisés à participer aux assemblées par visioconférence, dans les conditions prévues par la loi et les règlements en vigueur. Les associés participant ainsi à distance aux assemblées sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Conformément à la loi, cette possibilité de participer à distance aux assemblées est exclue pour les assemblées approuvant les comptes annuels et les comptes consolidés.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés. Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 14.6. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Article 14.7. Assemblée générale ordinaire

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature ordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Article 14.8. Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

Article 14.9. Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

ARTICLE 15. CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution, les rapports établis par la gérance ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés, en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, en ayant coché au pied de chaque résolution la case relative à l'adoption ou au rejet de ladite résolution, étant entendu qu'à défaut d'indications, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la Société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

ARTICLE 17. DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

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

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 18. COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Etant ici précisé que les remboursements de comptes courants devront obligatoirement être validés en assemblée générale ordinaire à la majorité simple et sur proposition de la gérance.

ARTICLE 19. REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 20. DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

ARTICLE 21. LIQUIDATION

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE 22. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la Société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 23. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la Société ainsi que les requérants l'y obligent.

ARTICLE 24. PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la Société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 25. ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Article 25.1. Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la Société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite Société.

Article 25.2. Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Article 25.3. Mandat d'accomplir des actes - pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les requérants donnent mandat à la gérance ci-dessus désignée, pour accomplir les actes suivants avant ou après son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés :

- 1) **PAYER** tous les frais qui seront dus pour finaliser ces opérations.
- 2) **OUVRIR** tout compte bancaire ou postal.
- 3) **ACCOMPLIR** toutes les démarches nécessaires à la mise en route de l'activité sociale, passer et souscrire pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés, remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

L'immatriculation de la Société vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci.

Etant ici précisé que, pour le cas, où la Société ne serait pas constituée, les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil, seront tenus solidairement des obligations nées des actes ainsi accomplis.

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité des associés.

Tous pouvoirs lui sont en outre donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

ARTICLE 26. NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la Société est : La société **FONCIERE MAGELLAN**, laquelle déclare accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

FONCIERE MAGELLAN est nommée gérant pour une durée illimitée.

Etant précisé qu'en cas de nomination ultérieure de cogérant, et de disparition de l'un d'entre eux, le survivant restera gérant, sans qu'il soit besoin d'en nommer un autre pour le remplacer.

ARTICLE 27. DECLARATIONS FISCALES

Article 27.1. Régime fiscal de la société

La Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Article 27.2. Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

La Société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la Société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Article 27.3. Déclaration annuelle

Les associés s'engagent, pour le compte de la Société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :


- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la Société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.


La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un état membre de l'union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

Fait à Nantes
Le 30 mai 2024

DocuSigned by:

12FC0602B8D440F


FM PARTICIPATIONS

Représentée par la société
VOLTAIRE INVEST
Elle-même représentée par
M. Steven PERRON
Associée

DocuSigned by:

12FC0602B8D440F...

FONCIERE DES PRATICIENS

Représentée par la société
FONCIERE MAGELLAN
Elle-même représentée par
M. Steven PERRON
Associée

DocuSigned by:

12FC0602B8D440F

FONCIERE MAGELLAN

Représentée par
M. Steven PERRON
« Bon pour la fonction de
gérante »