

**1976 LIBERTE**  
Société Civile Immobilière  
Au capital de 1 000 €  
Siège social : Imm. Val de Loire CS31635  
4 passage de la Râpe  
45006 Orléans Cedex 1  
RCS : En cours d'immatriculation

---

**STATUTS CONSTITUTIFS**

Les soussignés :

- Madame Mariela Dimitrova Petrova, née le 13 mai 1976 à Troyan, Bulgarie, de nationalité bulgare, célibataire, domiciliée au 13 D, rue Arhitekt Nikola Lazarov, Sofia, Bulgarie,
- LEGASTRAT, société à responsabilité limitée unipersonnelle d'exercice libérale, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous numéro 814 433 470, ayant son siège social au 182, rue de Rivoli, 75001 Paris, représentée aux fins des présentes par sa gérante, Mme Mariela Petrova,

ont établi ainsi qu'il suit les Statuts de la société civile immobilière dont ils sont les associés.

### **ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil et par les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts.

### **ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition, toutefois, d'en respecter le caractère civil.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : **1976 LIBERTE**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé :

Imm. Val de Loire CS31635  
4 passage de la Râpe  
45006 Orléans Cedex 1

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

### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### **ARTICLE 6 - APPORT**

A la constitution de la société, les associés ont procédé aux apports en numéraire suivants :

- Madame Mariela Dimitrova Petrova : 990 EUROS
- SELARL LEGASTRAT : 10 EUROS

### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 EUROS.

Il est divisé en 1 000 parts de 1 € (un EURO) valeur nominale chacune, lesquelles ont été souscrites et libérées en totalité par les associés. Les parts sociales sont attribuées comme suit :

- Madame Mariela Dimitrova Petrova, née le 13 mai 1976 à Troyan, Bulgarie : 990 parts
- SELARL LEGASTRAT (RCS Paris 814 433 470) ayant son siège social au 182, rue de Rivoli, 75001 Paris : 10 parts.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en vertu d'une décision de la collectivité des associés, et ceci dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

### **ARTICLE 8 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives.

Chaque associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

### **ARTICLE 9 – REPRESENTATION DES PARTS**

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

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

### **ARTICLE 10 – CESSION ET TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES**

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique. La cession de parts par acte sous seing privé est nulle et de nul effet. Toute modification de la présente clause nécessite l'accord unanime des associés exprimé dans un acte authentique.

Pour être opposable à la Société, la cession de parts doit être acceptée par elle dans un acte authentique, à l'exclusion de toute signification par voie d'huissier / commissaire de justice, transfert de la cession sur des registres de la Société, ou de toute autre manière, lesquels n'auront aucun effet à l'égard de la Société, tant que son acceptation n'a pas été donnée devant notaire.

La mutation de parts est opposable aux tiers après accomplissement des formalités de publicité au Registre du Commerce et des Sociétés prévues par la loi.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, y compris lorsque les cessions projetées sont au profit du conjoint, des ascendants ou descendants d'un associé. Les cessions consenties au profit d'un associé seront dispensées d'agrément.

L'agrément des associés est donné dans la forme d'une décision collective des associés.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les quinze jours suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trente jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de l'acquéreur ou des acquéreurs proposé(s), associé(s) ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés 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.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés qui doit être donné à la majorité requise pour la prise de décisions collectives.

#### **ARTICLE 11 – RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE**

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date d'effet.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accords amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue de plein droit avec ses héritiers ou légataires, sans qu'il soit besoin d'un agrément des associés. Toutefois, lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne peut devenir associée qu'avec l'agrément des autres associés statuant à la majorité requise pour la prise de décisions collectives.

#### **ARTICLE 12 – GERANCE**

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés statuant à la majorité requise pour la prise de décisions collectives.

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés statuant à la majorité requise pour la prise de décisions collectives.

Ils peuvent démissionner de leurs fonctions, en prévenant les associés par lettre recommandée individuelle.

Le gérant peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société. Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, il est convenu que le gérant ne peut sans y avoir été autorisé au préalable par une décision des associés statuant à la majorité requise pour la prise de décisions collectives, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, biens ou droits immobiliers ou fonds de commerce, ni contracter des emprunts pour le compte de la Société, autres que les découverts normaux en banque, constituer une hypothèque sur un immeuble social ou bien immobilier ou un nantissement sur fonds de commerce.

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

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la Société Civile 1976 LIBERTE" complétée par l'une des expressions suivantes: "Le gérant", "Un gérant" ou "Les Gérants".

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

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

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

Les gérants peuvent recevoir une rémunération qui est fixée, et peut être modifiée, par une décision des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Le gérant de la société sera Mariela Dimitrova Petrova, née le 13 mai 1976 à Troyan, Bulgarie, de nationalité bulgare.

### **ARTICLE 13 – DECISIONS COLLECTIVES**

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte. Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux.

Les décisions sont prises avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

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

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret n°78-704 du 3 Juillet 1978.

#### **ARTICLE 14 – EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 Décembre 2025.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national.

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

#### **ARTICLE 15 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

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

#### **ARTICLE 16 – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 17 - DISSOLUTION**

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

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

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

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

### **ARTICLE 18 - LIQUIDATION**

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 19 - CONTESTATIONS**

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

### **ARTICLE 20 – IMMATRICULATION DE LA SOCIETE**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

### **ARTICLE 21 - POUVOIRS**

En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs. Après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

Enfin tous pouvoirs sont donnés aux gérants pour remplir les formalités de publicité prescrites par la loi.

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Mariela Dimitrova Petrova | Pour la société LEGASTRAT<br>Mariela Dimitrova Petrova |
| Date                      | Date   |