« ABAIITE »
Société civile immobilière
Capital : 100 euros
Siège social : 8 rue Manin, 75019 Paris
Société civile immobilière en cours de formation

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

Monsieur ATLAN Elie Haï, né à Paris 75019, le 12 juillet 1996, de nationalité Française et demeurant à Paris 75019, 8 rue Manin.

ET

Madame ATLAN Hanna (née BENMOUSSA, épouse du soussigné Monsieur ATLAN Elie Haï), née à Paris 75019, le 16 juin 1998, de nationalité Française, mariée à la mairie de Paris 19ème le 19/06/2018 sous le régime de la communauté des biens,
et demeurant à Paris 75019, 8 rue Manin.

Ci-après dénommés ensemble ***«Les associés»***,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Article 1 : Forme de la Société

Il est constitué par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 : Objet social de la société civile

La société a pour objet, en France et à l'étranger, dans le cadre de la gestion et de la transmission du patrimoine familial : l'acquisition, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, et 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.

E.A

H.A

Article 3 : Dénomination de la société civile

La dénomination sociale de la Société est **ABAIITE**
Tous les actes et documents, émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile immobilière » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 : Siège social de la société civile

Le siège social est fixé au 8 rue Manin, Paris 75019. Le transfert du siège social peut être décidé par le ou les gérants, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 : Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou prorogation.

La société pourra être prorogée en une ou plusieurs fois, par décision collective extraordinaire des associés.

La société pourra être dissoute par anticipation, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 6 : Exercice social

L'exercice social commence le 1er septembre et finit le 31 août de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice commencera à courir à compter du jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 août 2026.

Article 7 : Apports

A la constitution de la Société, les soussignés font apport à la Société de la somme de 100 euros correspondant à 100 parts d'une valeur nominale de 1 - un euro.

- **M. ATLAN Elie Haï** apporte à la Société la somme de 95 – quatre-vingt-quinze euros;
- **Mme ATLAN Hanna** apporte à la Société la somme de 5 – cinq euros.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire seront déposés par chacun des associés, sur le compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de l'étude notariale de Maître Quentin FOUREZ, située 1 place Marechal Gallieni, 27500 Pont-Audemer, ainsi qu'il résultera du certificat établi par le notaire dépositaire des fonds, sur présentation notamment de l'état des souscriptions mentionnant la somme versée par les associés. L'état des souscriptions joint aux présents statuts est certifié sincère et véritable par le représentant légal de la société.

E.A

H.A

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 100 euros.

Il est divisé en 100 parts sociales d'une valeur nominale de 1 - un euro chacune, toutes de même catégorie, intégralement souscrites à la constitution.

Les parts sociales sont numérotées de 1 à 100 et attribuées comme suit en proportion de leurs apports :

Souscripteurs	Numérotation des parts souscrites
Associé 1 **M. ATLAN** **Elie Haï**	95 parts numérotées de 1 à 95
Associé 2 **Mme ATLAN** **Hanna**	5 parts numérotées de 96 à 100

Article 8.1 : Augmentation du capital social

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté :

- Soit par la création de parts nouvelles ;
- Soit par l'élévation du montant nominal des parts sociales existantes ;
- Soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature ;
- Soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société ;
- Soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, soit par tout autre mode de souscription prévu par les dispositions légales.

(Les attributaires de parts sociales devront être agréés dans les conditions prévues par les présents statuts.)

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel de souscription à titre irréductible ou réductible.

Article 8.2 : Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

E.A

H.A

Article 9 : Droits et obligations attachés aux parts sociales

Chaque part sociale donne droit à son détenteur, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.
Chaque part sociale donne en outre le droit à son propriétaire à une voix lors des décisions collectives.

Article 9.1 : Démembrement

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote en assemblée générale ordinaire appartient à l'usufruitier. Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote en assemblée générale extraordinaire appartient au nu-propriétaire. Dans tous les cas, les engagements du nu-propriétaire ne peuvent être augmentés sans son accord et le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

En cas de démembrement de parts sociales, la cession des parts sociales, de l'usufruit ou de la nue-propriété desdites parts ne peut intervenir qu'avec le consentement du nu-propriétaire et de l'usufruitier.

Les droits et obligations suivent la part sociale quel qu'en soit le titulaire. La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. L'enfant mineur est exonéré de toute contribution au passif jusqu'à sa majorité.

Article 9.2 : Clause de démembrement de propriété temporaire des parts sociales

Lors de la donation des parts sociales, il peut être décidé de transférer la nue-propriété des parts à un ou plusieurs héritiers tout en conservant l'usufruit pour une durée déterminée ou jusqu'à un événement particulier.

Article 9.3 : Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des Associés, mais continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

E.A H.A

Article 10 : Modalités de transmission des parts sociales

Le terme « cession » désigne toute opération juridique ayant pour objet de transférer, à titre gratuit ou onéreux, la propriété ou la jouissance ou tout autre droit démembré ou détaché des parts sociales ou de tout ou partie des droits y attachés, pour quelque cause que ce soit en ce compris la vente quelle qu'en soit la forme, le prêt, l'échange, la dation, la donation, l'apport, la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif, la liquidation ou une forme combinée de ces modalités de transmission.

Article 10.1 : Cession à des tiers étrangers à la Société - Clause de conservation du caractère familial de la société

La société s'engage à préserver son caractère familial, à savoir que les parts sociales doivent, sauf dérogation expressément acceptée par tous les associés, être détenues exclusivement par des membres de la famille des associés fondateurs.
La vente des parts doit être consentie par la totalité des personnes majeurs ayant des parts sociales dans la société.
En cas de souhait de cession, une offre de rachat des parts est présentée en priorité aux autres associés.
Le projet de cession de parts sociales et la demande d'agrément correspondante doivent être notifiés préalablement à la Société et aux associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire ou doivent être remis à la Société et aux associés en main propre.

Dans les huit jours qui suivent la notification à la Société du projet de cession, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés dans les conditions fixées par les présents statuts afin qu'elle délibère sur le projet de cession et la demande d'agrément. L'assemblée des associés statue sur la demande d'agrément dans un délai de 2 mois suivant la dernière des notifications du projet de cession prévues au troisième paragraphe ci-dessus. À défaut pour l'assemblée des associés d'avoir statué dans ce délai, le consentement à la cession est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les associés disposent de 100 jours à compter de ce refus, pour procéder au rachat à proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient à la date de notification du projet de cession.

Si un différend sur le prix de cession survient entre le vendeur et l'acheteur, ce dernier pourra être résolu par les associés eux-mêmes ou, en cas de désaccord persistant, par une expertise indépendante sur la valeur des parts. L'expertise sera à la charge de la société, sauf si les trois quarts des associés détenteurs de parts sociales décident autrement. Ainsi, l'expertise sera prise en charge en fonction de la décision des trois quarts des associés, offrant une flexibilité dans la gestion du coût de l'expertise.

E.A H.A

Article 10.2 : Cession libre

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, leurs conjoints, ascendants, descendants, ainsi qu'aux collatéraux jusqu'au 3e degré. Elles sont librement transmissibles par voie de succession, de donation, ou en cas de liquidation entre époux.

Article 10.3 : Nantissement et cession forcée des Parts Sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société dans les formes prévues par l'article 1690 du code civil.
Tout nantissement de parts devra être préalablement autorisé conformément à la procédure prévue à *l'Article 14* des présents statuts.

Article 10.4 : Clause de prévoyance pour les parts sociales

En cas de décès d'un associé, les parts sociales détenues par cet associé sont transférées à ses héritiers ou à la personne désignée dans un testament. Toutefois, les autres associés disposent d'un droit de préemption pour racheter ces parts dans les conditions définies par l'assemblée générale.

Article 10.5 : Clause d'apport en usufruit ou nue-propriété

Un ou plusieurs associés peuvent effectuer des apports en usufruit ou en nue-propriété des biens immobiliers détenus par eux. Les conditions d'exploitation et de gestion des biens ainsi apportés seront définies par l'assemblée générale des associés.

Article 10.6 : Clause de société holding pour la gestion des parts sociales

Il est possible de créer une société holding qui détiendra les parts sociales de la SCI. Les héritiers recevront des parts de la holding, ce qui permet de simplifier la gestion et la transmission des parts.

Article 10.7 : Clause de donation progressive des parts sociales

Les associés peuvent décider de céder leurs parts sociales progressivement à leurs héritiers, afin de profiter des abattements fiscaux sur les donations successives. Cette cession peut se faire en plusieurs étapes sur plusieurs années, selon la législation en vigueur.

Article 10.8 : Clause de cession de parts à prix préférentiels pour les héritiers

Lors de la transmission des parts sociales, il peut être décidé que les héritiers pourront acquérir les parts sociales à un prix préférentiel.

E.A H.A

Article 10.9 : Clause de répartition des plus-values latentes lors de la donation

Lors de la donation des parts sociales, il peut être décidé que les plus-values latentes seront prises en compte dans la valorisation des parts et répercutées proportionnellement sur les héritiers.

Article 11 : Clause pacte Dutreuil

Les associés s'engagent à respecter les dispositions du pacte Dutreil dans le cadre de la transmission de leurs parts sociales, en vue de bénéficier des réductions de droits de succession ou de donation prévues par l'article 787 B du Code général des impôts.

Article 11.1 : Engagement collectif de conservation

Les associés s'engagent à conserver, directement ou par l'intermédiaire d'une personne morale, leurs parts sociales ou actions pendant une durée de 2 ans à compter de la signature du présent pacte.

Au-delà de cette période, les associés s'engagent à maintenir cet engagement pendant 4 ans supplémentaires, soit un total de 6 ans.

Article 11.2 : Conditions de conservation

Pendant toute la durée de l'engagement collectif de conservation, les parts sociales ou actions concernées ne pourront être cédées ou transmises, sauf dans les conditions spécifiées dans ce pacte, notamment en cas de succession, donation ou cession intrafamiliale.

Article 11.3 : Engagement individuel de conservation

En complément de l'engagement collectif, chaque associé s'engage à ne pas céder, avant la fin de la période de 6 ans, une partie ou la totalité de ses parts sociales ou actions, sous réserve des exceptions légales ou de la procédure définie dans les statuts de la société.

Article 11.4 : Transmission des parts

En cas de transmission des parts sociales ou actions (par décès, donation ou cession), l'associé transmetteur s'engage à faire respecter l'engagement de conservation visé au présent pacte Dutreil et à en informer la société ainsi que les autres associés. La transmission sera effectuée conformément aux règles énoncées dans ce pacte et les statuts de la société.

Article 11.5 : Sanctions en cas de non-respect de l'engagement

En cas de non-respect de l'engagement collectif ou individuel de conservation, la société et les associés se réservent le droit de demander la restitution des avantages fiscaux accordés au titre de ce pacte, et ce, conformément à la législation en vigueur.

E.A H.A

Article 11.6 : Dispositions fiscales

Les parties reconnaissent que le présent pacte a pour objectif de permettre à la société et à ses associés de bénéficier des abattements fiscaux sur la transmission des parts sociales, conformément à l'article 787 B du Code général des impôts. Toute cession ou transmission des parts qui ne respecterait pas ces engagements pourrait entraîner la perte des avantages fiscaux associés au pacte Dutreil.

Article 11.7 : Modifications du pacte

Le présent pacte peut être modifié d'un commun accord entre les associés, dans le respect des conditions prévues par la législation en vigueur et sous réserve de l'accord préalable des autorités fiscales compétentes, si nécessaire.

Ces articles sont à titre indicatif. Vous pouvez les adapter en fonction de vos besoins spécifiques et des modalités de votre pacte Dutreil. Toutefois, il est très important de consulter un notaire ou un avocat spécialisé pour s'assurer que les formalités et engagements sont conformes aux règles fiscales en vigueur et qu'ils répondent à vos objectifs.

Article 11.8 : Modalités de cession ou transmission exceptionnelle

En cas de circonstances exceptionnelles nécessitant la cession ou la transmission des parts sociales avant la fin de l'engagement collectif ou individuel de conservation, les associés conviennent que :

- La cession ne pourra intervenir qu'avec l'accord unanime des autres signataires du pacte.
- Les modalités fiscales devront être strictement respectées pour ne pas compromettre les avantages du pacte Dutreil.

Article 11.9 : Clause de substitution

En cas de cession ou transmission des parts sociales, une substitution est mise en œuvre pour intégrer un nouvel associé au pacte. Celui-ci doit :

- Respecter les engagements : Signer un avenant aux statuts et au pacte Dutreil pour respecter les obligations de conservation prévues par l'article 787 B du Code général des impôts.

- Obtenir l'accord des associés : La substitution nécessite l'approbation des associés à la majorité des deux tiers en assemblée générale extraordinaire.

- Préserver les avantages fiscaux : La substitution doit garantir le maintien des conditions fiscales attachées au pacte Dutreil.

E.A M.A

Article 11.10 : Rôle du gérant ou de l'administrateur

Le gérant ou l'administrateur de la société aura pour mission de :

1. S'assurer que les engagements de conservation sont respectés par les associés.
2. Tenir à jour un registre des associés concernés par le pacte Dutreil, indiquant les dates de début et de fin des engagements.
3. Informer les parties des implications fiscales en cas de non-respect des engagements.

Article 11.11 : Obligations d'information

Les parties au pacte s'engagent à informer la société et les autres associés de tout événement pouvant impacter les engagements de conservation (décès, donation, vente...)

Article 11.12 : Transmission intrafamiliale

Pour faciliter la transmission intrafamiliale les associés conviennent que les parts sociales peuvent être librement transmises aux membres de la famille au sens large, y compris les collatéraux jusqu'au 3e degré, à condition que ces derniers respectent les engagements de conservation.

Article 11.13 : Clauses de sortie en cas de conflit

En cas de désaccord majeur entre les associés mettant en péril les engagements fiscaux du pacte Dutreil, les parties conviennent de recourir à une médiation ou à un arbitrage pour résoudre le différend.

Article 11.14 : Fin de l'engagement collectif

À l'issue de la période d'engagement collectif de 6 ans les associés auront la possibilité de reconduire les engagements pour préserver la stabilité fiscale et patrimoniale de la société.

Article 12 : Priorité des dispositifs fiscaux et adaptation aux décisions collectives

1. **Choix des dispositifs fiscaux applicables**

La société et ses associés s'engagent à adopter et respecter les dispositifs fiscaux les plus avantageux applicables à la gestion, la transmission, ou la cession des parts sociales. Ces dispositifs incluent, mais ne se limitent pas à, le pacte Dutreil ou tout autre mécanisme légal en vigueur.

2. **Décision collective**

Les associés, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, statuant à la majorité qualifiée des deux tiers des parts sociales, peuvent décider :

E.A H.A

- De l'application, de la modification ou de la renonciation à un dispositif fiscal spécifique, si cela est jugé plus avantageux pour la société et ses associés.
- D'adopter un nouveau dispositif fiscal ou juridique permettant d'optimiser la transmission ou la gestion des parts sociales.

3. Absence de conflit entre dispositifs

Dans le cas où plusieurs dispositifs fiscaux pourraient s'appliquer simultanément, la décision de l'Assemblée Générale prévaut, sous réserve de leur compatibilité légale. Les associés s'engagent à ne pas opposer un dispositif à un autre pour bloquer une transmission ou une optimisation fiscale.

4. Clause d'harmonisation

Toute modification ou adoption d'un nouveau dispositif fiscal sera immédiatement intégrée aux statuts de la société et aux pactes associés, afin de garantir leur cohérence et leur application uniforme.

Article 13 : Clause de répartition des bénéfices et plus-values au prorata des parts sociales

Les bénéfices réalisés par la société, ainsi que les plus-values issues de la cession ou de la valorisation des biens immobiliers détenus par la société, seront répartis exclusivement au prorata des parts sociales détenues par chacun des associés. Aucun associé ne pourra prétendre à une part des bénéfices ou des plus-values supérieure à celle découlant de sa participation au capital social, quelle que soit la nature des fonds ayant servi à financer les acquisitions ou à rembourser les emprunts.
Toutefois, une répartition différente des bénéfices ou des plus-values pourra être décidée par l'Assemblée Générale des Associés, statuant à une majorité des trois quarts des parts sociales.

Article 14.1 : Clause d'attribution des droits patrimoniaux uniquement aux associés

Seuls les associés sont bénéficiaires des droits patrimoniaux attachés aux parts sociales qu'ils détiennent. En cas de divorce ou de dissolution du mariage, l'époux non associé ne pourra prétendre à aucun droit direct ou indirect sur les biens détenus par la société. La répartition des droits restera strictement limitée aux parts sociales inscrites au nom des associés, sans possibilité de requalification ou de redistribution.

Article 14.2 : Clause d'exclusion des biens de la communauté conjugale

Les parts sociales détenues par un associé, même acquises pendant le mariage, sont expressément déclarées propres à cet associé. Elles ne peuvent en aucun cas être intégrées à l'actif de la communauté conjugale ou donner lieu à une revendication quelconque de la part de l'époux associé ou non.

E.A H.A

Article 14.3 : Clause de valorisation des parts sociales en cas de divorce

En cas de divorce ou de dissolution du mariage, la valorisation des parts sociales d'un associé, dans le cadre d'un éventuel partage ou cession, sera déterminée exclusivement sur la base de leur valeur nominale inscrite dans les statuts, sauf accord unanime des associés pour utiliser une valeur différente. Cette clause vise à éviter toute réévaluation des parts sociales en fonction des actifs détenus par la société.

Article 14.4 : Exclusion des biens de la SCI des calculs matrimoniaux et compensatoires

Les biens, les actifs et les parts de la SCI sont exclus de toute évaluation patrimoniale, de tout calcul de prestation compensatoire, ou de toute revendication à ce titre dans le cadre d'un divorce. L'utilisation des fonds communs pour rembourser les crédits ou financer les opérations de la SCI ne confère aucun droit additionnel à l'un ou l'autre des associés et ne peut être invoquée dans le cadre d'une demande de compensation. La SCI demeure une entité indépendante de la communauté conjugale, protégée de toute réclamation issue des obligations financières personnelles des époux

Article 14.5 : Clause de renonciation à la requalification des parts sociales

En cas de conflit entre époux concernant les parts sociales détenues par l'un d'eux, il est convenu que la société, en tant qu'entité indépendante, ne pourra être impliquée dans la procédure. Les parties renoncent expressément à toute demande visant à requalifier les parts sociales en bien commun, sauf si une preuve irréfutable d'un financement intégral par des fonds communs est établie.

Article 14.6 : Clause de gestion des apports en cas de divorce

En cas de divorce ou de séparation, tout apport effectué par un associé à la société, qu'il s'agisse d'un apport en nature, en numéraire ou en industrie, restera la propriété exclusive de cet associé. Ces apports ne pourront être revendiqués par l'époux non associé ni intégrés dans le calcul des droits successoraux, sauf disposition contraire actée par une décision unanime des associés.

Article 14.7 : Clause de transfert des parts en cas de partage judiciaire

En cas de divorce ou de séparation, tout transfert des parts sociales détenues par un associé devra respecter les dispositions statutaires concernant les cessions de parts sociales. L'agrément préalable de l'ensemble des associés sera nécessaire, même si le transfert résulte d'une décision judiciaire. Cette clause vise à préserver l'intégrité de la société et la cohésion entre associés.

Article 15 : Incapacité et retrait d'un associé

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation, le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à

E.A M.K

moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés. À charge pour eux de rembourser à l'associé concerné ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés dans la Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminé dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les deux mois de la remise du rapport d'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.
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 statuant à l'unanimité.
Ce retrait peut être autorisé pour justes motifs 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.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord 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.

Article 16 : Gérance

Article 16.1 : Nomination, cessation des fonctions des gérants

La Société est dirigée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés, ou en dehors d'eux.
Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

Ainsi, le premier gérant de la société est **M. ATLAN Elie Haï** demeurant au 8 rue Manin, 75019 Paris.
Celui-ci intervenant aux présentes déclare accepter cette fonction et n'être frappé d'aucune incompatibilité, ni aucune interdiction empêchant cette nomination.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont désignés par une décision collective ordinaire des associés. Les associés fixent la durée du mandat du ou des gérants, déterminée ou non, et fixent, le cas échéant, leur rémunération à ce titre.
Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

E.A

La démission d'un gérant n'a pas à être motivée mais doit faire l'objet d'un préavis de trois mois, lequel préavis peut être réduit par décision collective ordinaire des associés.

Les associés peuvent mettre fin au mandat d'un gérant par décision majoritaire des droits de vote des associées réunis en assemblée générale ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Avant toute décision de révocation, les associés devront informer le gérant du projet de révocation le concernant et l'inviter à se justifier.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les gérants restés en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par une décision collective ordinaire des associés du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auront cessé.
Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une décision collective ordinaire des associés convoqués dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

Article 16.2 : Pouvoirs des gérants

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société dans son intérêt social et pour engager la Société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Tout gérant peut déléguer à un associé ou à un tiers le pouvoir d'accomplir au nom de la Société une ou plusieurs opérations déterminées.

À tout moment, les pouvoirs du ou des gérants peuvent être limités par décision collective ordinaire des associés. Toute limitation des pouvoirs des gérants est inopposable aux tiers.

Article 16.3 : Responsabilité des gérants

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.
Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits dommageables, 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 les fonctions de gérant, 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.
Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les associés peuvent individuellement intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants.

E.A

Article 16.4 : Responsabilité des gérants

Le gérant peut recevoir une rémunération pour ses fonctions, décidée par l'assemblée générale des associés. La rémunération pourra être déterminée en fonction des bénéfices réalisés, de l'implication du gérant, ou d'un montant forfaitaire défini par les associés. Quant aux frais engagés dans le cadre de la gestion courante pourront être remboursés sur présentation des justificatifs.

Article 17.1 : Décisions collectives

Les décisions collectives des associés sont prises, soit en assemblée, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par consultation écrite des associés. Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

Article 17.2 : Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions qui ne constituent pas des décisions de nature extraordinaire. Il s'agit notamment de celles concernant :

- L'approbation du rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'année écoulée, indiquant les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues ;
- L'affectation, la répartition ou la distribution des résultats ;
- La nomination ou révocation du ou des gérants.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant la majorité des droits de vote.

Article 17.3 : Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions entraînant une modification majeure de la société, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature. Il s'agit notamment :

- Des décisions d'augmentation ou de réduction du capital social ;
- Des décisions de prorogation de la Société ;
- Les décisions de transformation, dissolution ou liquidation de la société ;
- Les décisions ayant pour objet les modifications des statuts et le cas échéant, les modifications des limitations de pouvoirs du ou des gérants de la Société.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées selon la règle de majorité suivante : deux tiers des votes des associés présents ou/et représentés.

E.A H.A

Article 17.4 : Assemblées générales

Les assemblées d'associés sont convoquées par le ou les gérants à tout moment. En cas de pluralité de gérants, chacun peut procéder à la convocation sans que les autres puissent s'y opposer.

Les convocations sont adressées aux associés au moins quinze jours avant la réunion par lettre recommandée, contenant l'indication claire des questions inscrites à l'ordre du jour.

La convocation peut être verbale et l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la gérance doit adresser aux associés quinze jours avant la réunion un rapport d'ensemble sur l'activité de la Société, les rapports des commissaires aux comptes s'il y a lieu, le texte des résolutions et tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Tout associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents et acceptent d'examiner une question nouvellement portée à l'ordre du jour.

L'assemblée générale est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant ou un associé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé, par son conjoint ou par toute autre personne de son choix. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée.

Article 17.5 : Consultation écrite

La gérance peut consulter par écrit les associés.
A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution, émettre leur vote par écrit.

E.A H.P

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou "NON".

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu.

Article 18 : Clause de gestion des locations en famille

Les associés s'accordent à donner priorité aux membres de la famille pour la location des biens immobiliers de la SCI, sous réserve de conditions de location et de marché conformes aux pratiques du secteur.

Article 19 : Comptes annuels

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages. À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse notamment un inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Dans les six (6) mois suivant la clôture, la gérance soumet aux associés un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Article 20 : Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice dégagé sur la période de référence est dit réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.
L'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Article 21 : Dissolution – Liquidation

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par l'article 1844-7 du code civil, et notamment la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

Article 22 : Contestations

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la Société et les associés, soit entre les associés eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

E.A H.A

Article 23 : Clause de mise à jour des statuts et obligation des signataires

Les statuts de la société peuvent être modifiés sur décision unanime des associés, conformément à la législation en vigueur, pour s'adapter à l'évolution des besoins de la société.
Toute modification des statuts, donation ou vente des parts devront passer par un acte de signature électronique avancée « avec certificat qualifiée »

Article 24 : Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

Article 25 : Comptes courants d'associés

Chaque associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société. Ces versements seront effectués sans générer d'intérêt, sauf décision contraire prise par l'assemblée générale des associés.

********** **********

Fait à Paris
Le 03/01/2025

ELIE ATLAN HANNA ATLAN