

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

Madame Alice Brigitte Marie Magdeleine VAN BOXSOM, notaire, demeurant à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 20 rue Louis Constant.

Née à FRIBOURG EN BRISGAU (ALLEMAGNE), le 21 juillet 1989.

Epouse de **Monsieur Adrien Henri Jacques LELONG**.

Monsieur et Madame LELONG mariés à la Mairie de LILLE (59000), le 28 août 2021, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Mélina PETITOT, Notaire à LIEVIN (62800), le 17 août 2021, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Benjamin Gérard Laurent OLIVÉ, notaire, demeurant à WATTIGNIES (59139), 1 Bis rue Kléber.

Né à TOURCOING (59200), le 27 octobre 1983.

Epoux de **Madame Marie Jeanne Hélène DUMORTIER**.

Monsieur et Madame OLIVÉ mariés à la Mairie de COURRIERES (62710), le 22 mars 2013, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître WEMAERE, Notaire à NEUVILLE SAINT VAAST (62580), le 06 Février 2013, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Alice VAN BOXSOM est présente.
- Monsieur Benjamin OLIVÉ est présent.

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile présentant les caractéristiques suivantes :

PREMIERE PARTIE - STATUTS

ARTICLE 1. - FORME

La société est de forme civile, régie par le titre IX du livre III du Code civil, modifié par la loi du 04 janvier 1978 et le décret du 03 juillet 1978, et par toutes les dispositions légales, ou les règlements pris pour leur application, ainsi que par les

1 1

présents statuts.

ARTICLE 2. - DENOMINATION

La dénomination de la société est "**AB IMMO**".

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie de manière lisible, une fois au moins, immédiatement de l'énonciation des mots « Société Civile », puis de l'indication du montant du capital social, du siège social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Ils doivent en outre indiquer la date, le lieu où se trouve le greffe où elle est immatriculée à titre principal et le numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés accompagné de la mention R.C. S.

ARTICLE 3. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à WATTIGNIES (59139), 1 B rue Kléber.

Il peut être transféré en un autre lieu du même département par décision collective extraordinaire des associés et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de : LILLE METROPOLE.

ARTICLE 4. - OBJET SOCIAL

La société a pour objet, à titre principal ou accessoire l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Elle peut procéder à l'aliénation de tous biens immeubles ou droits immobiliers au moyen de vente, échange ou apport en société pourvu que cela ne porte pas atteinte au caractère strictement civil de la société

La société a également pour objet, à titre principal ou accessoire, tant en France qu'à l'étranger, l'acquisition, la détention et la gestion pour compte propre d'un patrimoine de valeurs mobilières et immobilières, incluant notamment mais non exclusivement, des actions et parts de sociétés, des parts de fonds communs de placement, des parts d'organisme de placement collectif de valeurs mobilières, des parts de sociétés d'investissement à capital variable ou fixe, des obligations, des bons de caisse, des certificats et autres titres représentatifs d'une créance, des warrants et autres contrats optionnels, des instruments financiers structurés ou non, des liquidités, des métaux précieux, des œuvres d'art, tableaux, meubles et bibelots. Elle pourra assurer la mise en valeur des actifs mobiliers susmentionnés de manière énonciative et non limitative, par vente, apport, transfert ou toute autre voie.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement, pour autant que ces opérations ne portent atteinte à la protection des associés mineurs et ne requièrent pas l'octroi d'un accord préalable du juge des

1 1

tutelles.

Et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne portent pas atteinte au caractère strictement civil de la société.

Et pour la réalisation de cet objet, la gérance pourra effectuer toutes opérations dans les limites de ses pouvoirs définis ci-après.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 6. - APPORTS

APPORTS EN NUMERAIRE

Les apports en numéraire suivants sont effectués, savoir :

Apport par Madame Alice VAN BOXSOM : une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €).

Apport par Monsieur Benjamin OLIVÉ : une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €).

Libération des apports en numéraire - Les fonds correspondant aux apports en numéraire n'ont pas encore été versés à la date de ce jour.

Les associés s'obligent à verser le montant de leurs souscriptions dans la caisse sociale dans la huitaine de la demande qui leur en sera faite par la gérance, sous forme de pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Tout versement tardif sera générateur d'intérêts au taux légal.

Conformément à la loi, ce solde de compte sera viré, après l'immatriculation de la société au R.C.S, sur un compte ouvert au nom de la société sur simple justification de l'immatriculation, par l'un des gérants ou son mandataire.

Le capital social pourra être augmenté ou réduit, par décision collective extraordinaire des associés. Cette opération aura lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles attribuées gratuitement, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

ARTICLE 7. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social s'élève à NEUF CENTS EUROS (900,00 €). Il est divisé en 900 parts sociales de UN EUROS (1,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 900 et attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Madame Alice VAN BOXSOM	450	1 à 450
Monsieur Benjamin OLIVÉ	450	451 à 900

1 1

Augmentations et réductions du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective extraordinaire des associés. Ces opérations ont lieu, selon le cas, au moyen de la création de parts sociales nouvelles, de l'élévation ou de la diminution de la valeur nominale des parts existantes, de l'échange de parts sociales ou de l'annulation de parts sans échange.

L'augmentation de capital a lieu par voie d'apport de biens en nature ou de numéraire, notamment par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions définies aux présents statuts.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions prévues aux présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément. À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 30 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

La décision fixe les modalités de libération.

La réduction de capital a lieu en vue de la résorption de pertes ou en vue, soit du remboursement, soit du rachat des parts sociales ou encore par voie d'attribution de biens sociaux.

Toute décision emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé ou les dévolutaires des parts d'un associé dont la personnalité morale a disparu, vaut réduction de capital au moyen de l'annulation de celles des parts sociales concernées qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne dûment agréée, la gérance ayant tout pouvoir pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

ARTICLE 8. - PARTS SOCIALES

Titre - Une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient

1 1

les modifier et des cessions et mutations ultérieures qui seraient consenties, constatées et publiées régulièrement.

Après toute modification statutaire, une copie certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

Droits attachés aux parts - Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices ou des pertes, du boni ou du mali de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

Usufruit - En cas de démembrement des parts sociales, toute référence, dans les présents statuts, à la qualité d'associé doit être interprétée comme visant le titulaire du droit de vote, spécialement lorsque les prérogatives correspondantes appartiennent à l'usufruitier.

Si une part sociale est grevée d'usufruit viager, le droit de vote est exercé de la façon suivante :

Par l'usufruitier à toutes les Assemblées et pour toutes les décisions collectives.

Toutefois, le nu-propriétaire doit être convoqué à toutes assemblées et a droit de participer à toutes délibérations quand bien même il n'a pas le droit de vote, l'usufruitier ne devant pas faire du droit de vote que lui attribuent les statuts un usage contraire à l'intérêt de la société, dans le seul dessein de favoriser ses intérêts personnels au détriment de ceux des autres associés.

Par exception à ce qui a été dit ci-dessus, le nu-propriétaire ne votera que pour les questions portant sur la modification de la forme de la société qui auraient pour effet d'augmenter sa responsabilité.

Si une part sociale est grevée d'un usufruit temporaire, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives.

Indivisibilité des parts - Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont représentés auprès de la société dans les diverses manifestations de la vie sociale par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des indivisaires.

Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et le Gérant.

Les associés soussignés rappellent que pour la jurisprudence, les comptes courants sont remboursables à tout moment, sauf stipulation expresse contraire et conseillent donc la rédaction d'un accord précisant les modalités de remboursement prévoyant précisément le calendrier dudit remboursement.

1 1

Minorité - Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Responsabilité des associés

1. Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède. Ainsi, un prêt consenti à la SCI devra être remboursé, le cas échéant, par les associés en proportion de leurs droits sociaux et en considération de l'économie globale du projet et des apports personnels effectués par chacun.

2. Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 9. - MUTATION ENTRE VIFS

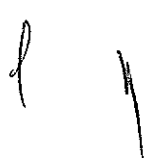
Inaliénabilité temporaire générale

Les parts sont inaliénables pendant une durée de SEPT ans à compter de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ou à compter de leur souscription en cas d'augmentation de capital. Le tout, sauf la transmission de la nue-propriété des parts aux descendants respectifs des associés, autorisée librement.

Pendant la durée de l'inaliénabilité, aucun associé ne pourra céder, apporter, nantir ou donner en garantie les parts qu'il possède ainsi que tout droit de souscription, d'attribution ou autre ayant pour objet ou effet de conférer, directement ou indirectement, un droit quelconque sur tout ou partie du capital ou des droits de vote de la Société. Cette interdiction porte aussi bien sur les parts elles-mêmes que sur la nue-propriété et l'usufruit desdites actions.

Par exception, le Gérant devra lever l'interdiction d'aliéner stipulée ci-dessus dans les cas suivants :

- exclusion d'un associé ;
- retrait d'un associé ;
- révocation d'un dirigeant associé ;
- modification dans le contrôle d'une société associée entraînant l'exclusion de



cette société.

La présente clause d'inaliénabilité ne peut être supprimée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

Aucun transfert de titre ne pourra être réalisé sans qu'il ne soit justifié d'un cas de levée de l'inaliénabilité. Toute cession réalisée en violation de la présente clause est nulle.

Opposabilité - Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code civil. Le gérant, intervenant à l'acte, peut dispenser des formalités de signification.

Domaine de l'agrément - Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumises à l'agrément de la société.

Cessions libres - Toutefois interviennent librement les opérations consenties au profit des associés fondateurs ou par eux au profit de leurs descendants.

Droit de préemption

À l'expiration de la période d'inaliénabilité fixée ci-dessus :

1.1. - Tout transfert de Titres, même entre associés, sera soumis au respect du droit de préemption conféré aux associés dans les conditions définies au présent article (ci-après le "Droit de Préemption").

1.2. - L'Associé Cédant notifie au Gérant de la société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de transfert de Titres (ci-après "Notification de Transfert") comprenant :

1. l'indication du nombre de Titres dont le transfert est envisagé et le prix de cession (ci-après les "Titres Concernés") ;
2. l'indication des conditions de paiement ainsi que les délais de réalisation de ce transfert et le cas échéant les modalités d'une éventuelle garantie (notamment d'actif et/ou de passif) à consentir par l'Associé Cédant ;
3. une copie de l'offre de l'acquéreur potentiel. Afin que le délai visé à l'article 1.5 ci-dessous commence à courir, il devra s'agir d'une offre aux termes de laquelle l'acquéreur potentiel s'engage de façon ferme et irrévocable à acquérir les Titres Concernés, étant précisé qu'elle pourra toutefois être assortie d'une condition liée aux modalités de financement de l'opération envisagée et aux éventuelles autorisations réglementaires à obtenir dans le cadre du Transfert sous réserve que soit jointe une copie de l'offre indicative dudit financement comprenant l'exposé des principaux termes et conditions du financement ; et
4. l'identité de l'acquéreur potentiel s'il s'agit d'une personne physique, et s'il s'agit d'une personne morale les informations suivantes : dénomination,

1 1

forme, siège social, numéro RCS, identité des dirigeants, montant et répartition du capital.

5. les liens financiers ou autres existant le cas échéant entre l'Associé Cédant et le(s) cessionnaire(s) ou toute autre entité ou personne ayant le contrôle du (ou : des) cessionnaire(s) ;

1.3. - La Notification de Transfert vaudra offre irrévocable de vente des Titres Concernés aux prix et conditions qu'elle stipule. En conséquence, dans l'hypothèse où un ou plusieurs des associés de la société souhaiteraient préempter les Titres Concernés, l'Associé Cédant s'engage dès à présent à les lui (ou : à les leur) céder aux conditions mentionnées dans la Notification de Transfert.

1.4. - En application du Droit de Préemption, l'Associé Cédant ne pourra pas refuser d'accorder, aux associés ayant exercé leur Droit de Préemption, les mêmes garanties que celles qui auront été convenues dans le projet de Transfert initial au profit de l'acquéreur potentiel.

1.5. - Chaque Associé bénéficie d'un Droit de Préemption exercé par notification au Gérant et à l'Associé Cédant (ci-après la "Notification de Préemption") dans le délai de trente (30) jours au plus tard de la réception de la Notification de Transfert (ou sa première présentation par la Poste). Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre de Titres que l'Associé souhaite acquérir au même prix et, le cas échéant, selon les mêmes modalités de paiement et aux mêmes conditions que celles figurant dans la Notification de Transfert.

1.6. - Pour être régulier, les Droits de Préemption devront :

- avoir été exercés, c'est-à-dire les Notifications de Préemption adressées, dans les formes et délais visés à l'article 1.5 ; et
- porter globalement sur la totalité des Titres Concernés (*i.e.*, les Notifications de Préemption portent ensemble sur un nombre de Titres au moins égal au nombre de Titres Concernés).

1.7. - Dans les cinq (5) jours de l'expiration du délai visé à l'article 1.5 ci-dessus, le Gérant notifie à l'Associé Cédant et à l'ensemble des autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

1.8. - Lorsque les Droits de Préemption sont supérieurs au nombre de Titres Concernés, ces derniers sont répartis par le Gérant entre les associés ayant exercé leur Droit de Préemption au prorata du nombre de parts détenues par chacun sur le total des titres détenus par l'ensemble d'entre eux et dans la limite de leurs demandes respectives.

Les dispositions ci-dessus ne seront applicables que dans la limite de l'attribution à chaque Associé ayant exercé son Droit de Préemption d'un nombre entier de Titres qui ne pourra excéder celui mentionné dans la Notification de Préemption adressée par chacun d'eux.

En cas de rompus, le ou les Titres Concernés formant rompus seront attribués d'office à l'Associé qui détiendra le plus grand nombre de Titres, ou en cas d'égalité, à celui qui aura adressé en premier sa Notification de Préemption.

Il est ici toutefois précisé que la répartition des Titres Concernés entre les associés pourra faire l'objet d'un accord spécifique entre eux.

1 7

1.9. - Lorsque les Droits de Prémption sont inférieurs au nombre de Titres Concernés, les Droits de Prémption sont réputés n'avoir jamais été exercés, l'Associé Cédant étant alors libre de les Transférer à l'acquéreur potentiel, pendant un délai maximum de 3 mois à compter de la notification visée à l'article 1.7 ci-dessus, aux conditions stipulées dans la Notification de Transfert et sous réserve toutefois des dispositions de l'article 6 ci-dessous.

1.10. - En cas d'exercice régulier du Droit de Prémption conformément aux dispositions du présent article 1.10, le transfert effectif et le paiement du prix correspondant des Titres Concernés doivent intervenir au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification visée à l'article 1.7 ci-dessus.

Le Transfert des Titres Concernés sera réalisé par la délivrance :

- à l'Associé Cédant, de chèques de banques (chèque certifié, *i.e.* tiré sur le compte de la Banque) ou de virement correspondant au prix d'achat des Titres Concernés ;
- à tout Associé ayant régulièrement préempté d'un acte de cession notarié constatant la cession des Titres Concernés.

1.11. - Pour le cas où un ou des associés auraient préempté, dans les conditions et délais prévus ci-dessus, mais où l'Associé Cédant serait resté défaillant dans l'exécution de ses obligations au titre des présents Statuts, le ou les associés concernés pourront consigner à la Caisse des dépôts et consignation, le prix des Titres Concernés préemptés. Dans ce cas, la simple remise à la société d'une copie des Notifications de Prémption et des récépissés de consignation vaudra ordre de mouvement et obligera la société ou son mandataire, s'il en existe un, à passer les écritures qui en résulteraient dans le registre des mouvements de titres et les comptes individuels correspondants.

Agrément

2.1. - Lorsque le Droit de Prémption n'a pas été exercé conformément aux dispositions de l'article 1.2 ci-dessus, tout projet de transfert à un tiers est alors soumis à la procédure d'agrément détaillée ci-dessous (ci-après l'"Agrément").

Il est expressément convenu que dès lors (i) que dans le cadre du transfert envisagé l'acquéreur potentiel est un associé et (ii) que le Droit de Prémption n'a pas été régulièrement exercé, le transfert est libre et l'associé cédant peut, dans les conditions de l'article 1.9 ci-dessus, transférer les Titres Concernés à l'associé initialement envisagé.

Il est expressément convenu entre les associés que la Notification de Transfert visée à l'article 1.2 ci-dessus vaut, lorsque les dispositions du présent article 2 sont applicables, demande d'Agrément du projet de Transfert.

2.2. - Le Gérant de la société devra consulter la collectivité des associés dans les délais visés à l'article 1.5 ci-dessus qui devra se prononcer sur l'Agrément du projet de Transfert.

2.3. - La décision de la collectivité des associés sur l'Agrément doit être notifiée à l'Associé Cédant avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois à compter de la Notification de Transfert.

2.4. - La décision d'Agrément est prise par plus des deux tiers des voix, l'Associé souhaitant Transférer tout ou partie de ses Titres pouvant prendre part au vote.

1 1

2.5. - Le Gérant notifie, dans les cinq (5) jours qui suivent la consultation des associés, la décision à l'Associé Cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

2.6. - Si aucune décision n'a été prise par les associés ou si la réponse n'a pas été notifiée à l'Associé Cédant à l'expiration du délai de trois (3) mois à compter de la Notification de Transfert, l'Agrément est réputé acquis.

2.7. - Les décisions d'Agrément ou de refus d'Agrément ne sont pas motivées.

En cas d'Agrément, le Transfert projeté est réalisé par l'Associé cédant aux conditions notifiées dans la Notification de Transfert.

Le transfert des Titres Concernés au profit du cessionnaire agréé doit être réalisé dans le délai de trois (3) mois de la notification de la décision d'Agrément ; à défaut de réalisation du Transfert des Titres Concernés dans ce délai, l'Agrément, même tacite, sera caduc.

En cas de refus d'Agrément, l'Associé cédant dispose de dix (10) jours pour notifier à la société, par lettre recommandée avec accusé de réception, s'il souhaite faire usage de la faculté de repentir qui lui est reconnue et en conséquence renoncer au Transfert envisagé. En l'absence d'une telle notification dans le délai prévu, l'Associé cédant sera réputé avoir renoncé à sa faculté de repentir.

En cas de refus d'Agrément et à défaut de repentir, la société doit dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la décision de refus d'Agrément, acquérir ou faire acquérir la totalité des Titres Concernés soit par des associés, soit par des Tiers dûment agréés.

2.8. - Lorsque la société procède au rachat des Titres Concernés, elle est tenue dans les six (6) mois de ce rachat de les céder ou de les annuler, au moyen d'une réduction de son capital social.

2.9. - Le prix de rachat des Titres Concernés par un ou plusieurs associés ou Tiers ou par la société est fixé d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et honoraires de l'expert seront supportés de manière égale par l'Associé Cédant et par le cessionnaire.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où le prix arrêté par l'expert serait inférieur de plus de dix (10) % au prix stipulé dans la Notification de Transfert, l'Associé cédant disposera à nouveau d'une faculté de repentir lui permettant de renoncer au Transfert. Cette faculté devra être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de dix (10) jours à compter de la fixation définitive du prix par l'expert.

En l'absence d'une telle notification dans le délai prévu, l'Associé Cédant sera réputé avoir renoncé à sa faculté de repentir.

2.10. - En cas de refus d'Agrément et à défaut de repentir, l'Associé Cédant ne pourra pas refuser d'accorder les mêmes garanties que celles qui auront été convenues dans le projet de transfert initial au profit de l'acquéreur potentiel.

Clause de sortie conjointe

Dans l'hypothèse où un associé envisagerait de céder à un tiers tout ou partie de ses parts, et sous réserve du droit de préemption et/ou de la procédure d'agrément prévus aux présents statuts, il s'engage à faire racheter par l'acquéreur de ses parts

1 /

toutes les parts de ses coassociés que ceux-ci présenteront à la vente, aux mêmes conditions, ce dont l'associé cédant se portera solidairement garant.

Ce droit de sortie conjointe sera déclenchée, comme pour le droit de préemption lors de la réception (ou première présentation) de la Notification de Transfert.

Les coassociés disposeront alors d'un délai de trente jours, à compter de la réception de cette notification, pour faire savoir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'associé cédant, s'ils entendent faire usage de la faculté de sortie conjointe.

Passé ce délai, ils seront réputés avoir définitivement renoncé à l'exercice de cette faculté pour l'opération considérée.

En cas d'exercice de la faculté de sortie conjointe, les coassociés s'engagent à céder la totalité de leurs titres à l'acquéreur au prix et aux conditions de paiement proposés dans la transaction principale et l'associé cédant s'engage à ne réaliser l'opération projetée qu'après que ses coassociés auront été mis en mesure d'accepter et d'exercer leurs droits.

Domaine de l'agrément - Réalisation forcée - Sont concernés par les dispositions ci-dessus toutes opérations quelconques, notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations, ayant pour but ou pour résultat le transfert, entre toutes personnes physiques ou morales existantes, à l'exception de celles qui seraient visées au paragraphe ci-dessus intitulé « cessions libres », d'un droit quelconque de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

Nantissement de parts sociales - La constitution d'un nantissement sur les parts sociales et les crédits y attachés est soumise au consentement des associés dans les mêmes conditions que celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que la notification ait été faite par acte d'huissier au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés.

Dans ce délai d'un mois, les associés, par décision collective de nature extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil et celles ci-dessus prévues pour les mutations entre vifs.

Si la vente a eu lieu, 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 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 substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non-exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

ARTICLE 10. - DECES DISPARITION

Décès d'un associé - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers en ligne directe de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à l'agrément des associés survivants.

1 1

Les héritiers en ligne directe justifieront de leurs qualités, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les trois mois à compter du décès, l'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé étant subordonné à la production de cette justification. A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers en ligne directe au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint, les droits attachés à ces parts seront exercés selon les modalités prévues à l'article 9 ci-devant.

Les héritiers en ligne directe seront considérés comme associés dès qu'ils auront notifié à la société un acte régulier de partage de parts indivises.

Tous autres héritiers ou légataire doivent être agréés par tous les associés, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale, de ces dévolutaires.

Droits et obligations des héritiers, légataires ou dévolutaires - Les héritiers et légataires qui ne veulent pas devenir associés ont droit à la valeur de ces droits sociaux déterminée au jour du décès selon les modalités prévues à l'article 1870-1 du Code civil.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit leur 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.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

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 dévolutaires évincés, selon le cas.

Disparition d'une personne morale associée - Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément, s'il y a lieu, selon ce qui est dit à l'article 9.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires 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.

De même, sous quelque prétexte que ce soit, ils ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 11. - RETRAIT D'ASSOCIE

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société sur l'accord de tous les autres associés.

Le retrait d'un associé peut aussi intervenir pour juste motif ou décision de justice.

La déconfiture, l'admission au redressement ou à la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou la banqueroute d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

1

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Recours à l'expertise -

En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, le retrayant supporte seul la charge de l'expertise éventuelle.

Demande de retrait avant chaque exercice - La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard six mois au moins avant sa date de prise d'effet et au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

L'associé souhaitant se retirer doit proposer préalablement à son retrait la cession de ses parts aux autres associés.

Procédure de retrait - Ce retrait peut être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

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. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9 du Code civil (3ème alinéa), c'est-à-dire 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 a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu 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 ne soit dû aucun intérêt en sus.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

ARTICLE 12. - REDEVANCES ET APPELS DE FONDS

Redevances - Les associés acquitteront les redevances nécessaires à la réalisation de l'objet social. Elles comprennent les charges et coûts des contrats liés à l'activité professionnelle des associés.

Appels de fonds - Les associés acquitteront tous les appels de fonds décidés par la collectivité des associés et nécessaires à la poursuite de l'objet social.

En cas de défaut de paiement des redevances ou des appels de fonds, et après mise en demeure restée sans réponse au-delà d'un mois, la collectivité des autres

1 1

associés pourra décider à l'unanimité la privation, pour l'associé défaillant, des bénéfices des contrats souscrits par la société.

ARTICLE 13. - GERANCE

Nomination - La gérance est assurée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales.

Cette nomination résulte d'une décision collective extraordinaire des associés.

La durée des fonctions de la gérance sera fixée à l'acte de nomination.

La gérance de la société sera exercée sans limitation de durée par :

Madame Alice Brigitte Marie Magdeleine VAN BOXSOM, notaire, demeurant à VILLENEUVE D'ASCQ (59491), 20 rue Louis Constant.

Née à FRIBOURG EN BRISGAU (ALLEMAGNE), le 21 juillet 1989.

Qui déclare accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Monsieur Benjamin Gérard Laurent OLIVÉ, notaire, demeurant à WATTIGNIES (59139), 1 Bis rue Kléber.

Né à TOURCOING (59200), le 27 octobre 1983.

Qui déclare également accepter les fonctions qui viennent de lui être conférées.

Pouvoirs - Rapports avec les tiers - Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou chacun des gérants engage la société par les actes entrant dans l'objet social. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Pouvoirs - Rapports avec les associés - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

En tout état de cause, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, donné par décision extraordinaire ou contreseing de l'acte ou de toute pièce, contrat, devis... :

- contracter des emprunts ;
- effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles ;
- constituer des hypothèques ou des nantissements ;
- Constituer toute sureté réelle sur tout immeuble social ou à acquérir
- Consentir tout droit réel (servitude, crédit-bail, bail à construction...)
- participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer ;
- prendre des intérêts dans d'autres sociétés ;
- engager la société au-dessus d'une somme annuelle de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €) hors taxe pour la réalisation de travaux.
- Validation de devis travaux



- Signature de contrat de travail
- Conclure tout bail civil, commercial ou autre sauf le cas où les conditions principales du bail (limitativement : durée, destination, loyer) auraient été validées préalablement par les associés par tout moyen écrit (email, sms, contreseing de L.O.I...) .

Toute infraction à la présente disposition pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Rémunération - La gérance n'a droit à aucune rémunération. Chacun des gérants a droit au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justification.

Révocation -

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision collective des associés prise en la forme extraordinaire.

Décidée sans juste motif, la révocation peut donner lieu à dommages et intérêts.

La révocation du gérant, associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

Le gérant révoqué peut se retirer de la société à la condition d'en présenter la demande dans les quinze jours de la décision de révocation.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, le gérant révoqué a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Vacance - décès : En cas de vacances de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance. En cas de décès du gérant, et en l'absence de cogérant, il n'est alors pas tenu compte des parts du défunt pour le calcul du quorum requis sauf si le conjoint, partenaire de pacs ou héritier devait avoir obtenu tout ou partie des parts dudit gérant.

L'associé fondateur survivant le plus âgé, exercera les fonctions de gérant, ayant tous pouvoirs pour effectuer les actes entrant dans l'objet social.

Au décès du dernier associé fondateur, l'associé le plus âgé et l'héritier le plus âgé à défaut d'associé restant exercera les fonctions de gérant supplétif afin de ne pas bloquer le fonctionnement de la société ou de rendre impossible la convocation d'une assemblée. Ses pouvoirs seront alors limités à la convocation d'une assemblée aux fins de nomination d'un nouveau gérant.

On entend par vacance, l'empêchement du Président d'exercer ses fonctions d'une durée supérieure à trois mois. L'empêchement du Président résultera d'un certificat médical, dressé par un médecin-expert inscrit sur la liste établie par le Procureur de la République, et qui établira l'empêchement pour une durée supérieure à trois mois.

ARTICLE 14. - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.



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

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers des voix présentes ou représentées disposant du droit de vote ; à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou pour celles ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des voix présentes ou représentées disposant du droit de vote.

En toute hypothèse, en cas d'égalité, la voix du gérant est prépondérante.

2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous signature privée, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée ou envoi d'un courriel. La lettre ou le courriel contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie 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

1 /

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 communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 15. - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés et prendra fin le 31 décembre 2026.

Actes rattachés à l'exercice - En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour

1 1

son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

ARTICLE 16. - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière. Les comptes sociaux sont tenus conformément au plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social. A la clôture de chaque exercice, il est établi par la gérance un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la société existant à cette date, un compte de résultat et un bilan.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

ARTICLE 17. - AFFECTATION DU RESULTAT - REPARTITION

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, et tous amortissements de l'actif social et toutes provisions pour risques.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, ce dernier peut être porté, en tout ou en partie, à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont les associés fixent l'affectation et l'emploi, ou reportés à nouveau, ou encore être répartis entre les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés. Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Par décision collective, les associés - après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable - procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, sont, au gré des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

En cas de démembrement du droit de propriété, les droits sur les sommes distribuées seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant (ou le report à nouveau constitué du résultat courant) si elle est mise en distribution, revient exclusivement à l'usufruitier en pleine propriété ; le résultat courant se compose des revenus, intérêts, dividendes, plus-values et moins-values sur les valeurs mobilières.

1

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat exceptionnel (ou le report à nouveau constitué du résultat exceptionnel), si elle est mise en distribution revient à l'usufruitier ou au nu-propiétaire comme indiqué ci-après dans les mêmes conditions que pour les distributions de réserves ; Le résultat exceptionnel se compose des plus ou moins-values sur éléments d'actifs immobilisés, tels que les biens et droits immobiliers ou les titres de participation.

- Concernant les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution par prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, sous réserve de l'intervention ultérieure d'une convention entre le nu-propiétaire et l'usufruitier des parts, l'usufruitier pourra décider :

o qu'elles lui reviennent sous la forme d'un quasi-usufruit à charge pour lui de restituer à l'extinction de son droit au nu-propiétaire. En pareil cas, l'usufruitier est dispensé de dresser inventaire, de fournir caution et de toute obligation d'emploi ;

o qu'elles reviennent en pleine propriété au nu-propiétaire ;

o qu'elles reviennent en nue-propiété au nu-propiétaire sous réserve de l'usufruit des parts. Dans ce cas et d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire, lesdites sommes sont :

§ soit versées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom du ou des usufruitier(s) et pour la nue-propiété au nom du ou des nu-propiétaire(s),

§ soit remployés dans l'acquisition de biens et droits mobiliers et/ou immobiliers qui seront déterminés d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Dans l'attente de l'acquisition la somme est versée sur un compte bancaire unique au nom ouvert pour l'usufruit au nom du ou des usufruitier(s) et pour la nue-propiété au nom du ou des nu-propiétaire(s).

- Dispositions communes : sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul, qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement forfaitaire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

ARTICLE 18. - DISSOLUTION

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

Dissolution anticipée - La gérance peut, à toute époque, si elle le juge utile, provoquer une décision extraordinaire de la collectivité des associés à l'effet de

1 4

statuer sur la question de savoir s'il y a lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société. Le même droit appartient à un associé ou à un groupe d'associé possédant le quart au moins du capital social.

La société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- le décès, l'incapacité, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne physique ;
- la dissolution, la liquidation, le redressement ou la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

Réunion de toutes les parts en une seule main - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Mais tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Mais il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, à la condition qu'il soit une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne, soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Absence de gérant - La société n'est pas dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

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.

Autre cas - D'autre part, la société peut enfin être dissoute dans tous les autres cas prévus à l'article 1844-7 du Code civil.

Effets de la dissolution - La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas où celle-ci intervient en suite de fusion ou de scission.

A compter de la dissolution, la dénomination doit être suivie de la mention « *société en liquidation* », puis du nom du ou des liquidateurs, et doit figurer sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

Nomination du ou des liquidateurs - A l'expiration du terme fixé par les statuts, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la collectivité des associés, par une décision extraordinaire, règle le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs, qui peuvent être un ancien gérant, ou toute autre personne, associée ou tiers, dont elle détermine les pouvoirs.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Si la dissolution résulte d'une décision judiciaire, le ou les liquidateurs sont

désignés par voie de justice.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective ordinaire des associés.

La nomination et la révocation des liquidateurs sont publiées conformément aux dispositions réglementaires et ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

La société et les tiers ne peuvent se soustraire aux engagements du ou des liquidateurs, ni se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation de ceux-ci, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Rémunération du ou des liquidateurs - Le ou les liquidateurs ont droit à une rémunération dont le montant est fixé par les associés dans la décision portant nomination.

Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire. A défaut, celle-ci sera fixée, à la demande du liquidateur ou des liquidateurs, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant sur requête.

Information des associés - Le ou les liquidateurs, agissant ensemble, doivent rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, dans les conditions déterminées par l'acte de nomination ou, à défaut, au moins une fois annuellement sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences qu'ils ont effectuées pendant l'année écoulée.

Droits et obligations des associés - La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La collectivité des associés régulièrement constituée, conserve pendant toute la durée de la liquidation de la société toute ses prérogatives, notamment celles relatives à l'information et le droit de prendre des décisions ordinaires et extraordinaires. Elle est consultée par le ou les liquidateurs, dans les mêmes formes et conditions que pendant la vie sociale. Les liquidateurs sont tenus de procéder à la consultation lorsqu'ils en sont requis par les associés représentant le quart au moins du capital social. Si les décisions sont prises en assemblées, celles-ci sont présidées par le ou l'un des liquidateurs, ou par la personne désignée par l'assemblée. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

Mission du liquidateur - Les liquidateurs, s'ils sont plusieurs, agissent ensemble ou séparément. Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers.

A défaut de fixation des pouvoirs du ou des liquidateurs par la collectivité des associés, le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet d'assurer la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, de terminer s'ils le jugent opportun les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, réaliser même à l'amiable ou aux enchères, tout l'actif, en bloc ou par élément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; et d'éteindre le passif, payer les dettes sociales, consentir tous arrangements, recevoir le prix, donner valablement quittance, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour mener à

1 4

bonne fin les opérations de liquidation. Ils ne peuvent sans autorisation de la collectivité des associés, entreprendre de nouvelles affaires.

Clôture de la liquidation - Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de la liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978); comptes et décision font l'objet d'une publication. Les associés doivent être consultés, en fin de liquidation, pour le quitus à donner aux liquidateurs et à la décharge de leur mandat.

Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa qui suit. Si le mandant de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

A défaut d'approbation des comptes de liquidation ou si la consultation des associés s'avère impossible, le ou les liquidateurs ou tout intéressé peuvent demander au tribunal judiciaire de statuer sur ces comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation (article 10 alinéa 2 du décret n° 78-704).

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.

Le compte de liquidation fait état de toutes les recettes encaissées depuis le début de la liquidation, ainsi que de toutes les dépenses effectuées au cours de cette même période.

Les comptes définitifs, la décision des associés et, s'il y a lieu, la décision de justice prévue ci-dessus, sont déposés au greffe du tribunal de commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

La radiation au registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le support d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du ou des liquidateurs, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Partage - Répartition du boni de liquidation - Le produit net subsistant de la liquidation, après le règlement du passif et des charges de la société, et approbation des comptes définitifs de liquidation, est réparti entre les ex-associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf clause contraire des statuts.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions ainsi que, le cas échéant, des dispositions de l'article 1844-9 du Code civil y relatives aux attributions en nature.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'ex-associé qui en avait fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Partage des pertes - Sauf clause contraire des statuts, les ex-associés supportent les pertes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans le capital social dans la même proportion que le boni.

1 1

Les liquidateurs disposent, en tant que de besoin, de tous pouvoirs à l'effet d'opérer toutes les répartitions nécessaires.

ARTICLE 19. - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par la gérance en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne décident la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs associés ou non.

Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Les associés fixent les pouvoirs des liquidateurs ; à défaut ceux-ci ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées supra en 8. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 20. - 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 21. - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs suites et conséquences, seront supportés par la société, portés en frais généraux dès le premier exercice social et en tous cas, avant toute distribution de bénéfice.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

FORMALITES - FISCALITE - CLOTURE

IMPOT SUR LES SOCIETES

Régime d'imposition - Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent **opter pour l'impôt sur les sociétés.** Cette option irrévocable est notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. En conséquence, la société sera tenue d'utiliser les téléprocédures fiscales, indépendamment de son chiffre d'affaires.

Enregistrement - Conformément aux dispositions de l'article 635 1 1° du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de

1 1

l'enregistrement dans le mois de sa date.

Il sera enregistré gratuitement en application des articles 810 et 810 bis du Code général des impôts, les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple.

Immatriculation - La société civile, astreinte à l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, jouira de la personnalité morale à dater de l'accomplissement de cette formalité.

Frais - La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution. Chaque associé se verra remettre un exemplaire des statuts certifiés conformes par un gérant.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les requérants font élection de domicile en leur domicile susvisé.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au cours de l'existence de la société ou, après sa dissolution, pendant le cours des opérations de sa liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relatives aux affaires sociales ou à l'exécution ou l'interprétation des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du lieu du siège social.

En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au tribunal judiciaire de Lille.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-QUATRE (24) pages.

Fait et passé à WASQUEHAL,

Le mardi 18 mars 2025

En triple exemplaire.

Et, après lecture faite, les parties ont signé.

Le présent acte comprenant :

Renvoi : Aucun

mot nul : Aucun

ligne nulle : Aucune

blanc barré : Aucun

chiffre rayé : Aucun