

102634901
MP/PAR/PAR

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT QUATRE JUIN**

**A DIJON (Côte-d'Or), 23, rue Jacques Cellierier, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Mathieu PÉRON, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON,
Ornella JACQUESON et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un
Office Notarial à DIJON, identifié sous le numéro CRPCEN 21006 ,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

**Monsieur Jean-François Henri BUET, gérant de sociétés, demeurant à
BRAZEY-EN-PLAINE (21470) 19 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.**

Né à DIJON (21000) le 3 mai 1956.

**Divorcé, non remarié, de Madame Sylvie Michelle Jeannine JANITOR aux
termes d'une convention sous signature privée contresignée par avocats en date du
10 novembre 2022, déposée au rang des minutes de Maître Mathieu PÉRON, notaire
à DIJON (21000), le 10 novembre 2022.**

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Eléonore Brigitte Sylvie BUET, négociatrice transaction, demeurant
à DIJON (21000) 22 rue Danton.**

Née à DIJON (21000) le 18 avril 1998.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**Monsieur Jean-Henri Claude François BUET, conseiller patrimonial,
demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 70 rue de Tocqueville.**

Né à DIJON (21000) le 11 mars 1992.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Madame Emmanuelle Jeanne Lucie BUET, négociante en vins, demeurant à
FONTAINE-LES-DIJON (21121) 30 rue de Vosges.**

Née à DIJON (21000) le 2 février 1989.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-François BUET à ce non présent mais représenté par Madame Eléonore BUET sus désignée aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 20 juin 2025, annexée.
- Madame Eléonore BUET est présente à l'acte.
- Monsieur Jean-Henri BUET à ce non présent mais représenté par Madame Eléonore BUET sus désignée aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 17 juin 2025, annexée.
- Madame Emmanuelle BUET à ce non présente mais représentée par Madame Eléonore BUET sus désignée aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 18 juin 2025, annexée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

TITRE 1 – CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 – CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie par :

- les articles 1832 à 1844-17 du Code Civil, relatives à toutes les formes de sociétés ;
- les articles 1845 à 1870-1 du Code Civil relatives aux sociétés civiles ;
- les dispositions du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 ;
- toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes ;
- les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location éventuelle, de tous biens et droits immobiliers, et de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément.
- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la détention et la gestion - en ce compris l'aliénation - de tous portefeuilles de valeurs mobilières et de tous droits sociaux.

Le tout, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt.

La société pourra ainsi octroyer toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ; et notamment consentir tous privilèges, hypothèques et antichrèses, s'agissant des biens immobiliers, ainsi que tous nantissements et gages s'agissant des biens mobiliers.

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

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société est dénommée « **4B INVEST** ».

Conformément à ce que prévoit l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, cette dénomination sociale (précédée ou suivie des mots « société civile », suivis de l'indication du capital social) doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

ARTICLE 4 – SIEGE

Le siège social est fixé à **FONTAINE LES DIJON (21121) 30 rue Des Vosges**.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance ; et partout ailleurs, en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire des associés, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

ARTICLE 5 – DURÉE

DURÉE INITIALE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, à défaut de dissolution anticipée dans les cas prévus aux termes des présents statuts.

PROROGATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-6 du Code Civil, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée, un an au moins avant la date d'expiration de la société.

À défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

La prorogation de la société est alors décidée en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

CHAPITRE 2 – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés font les apports en numéraire suivants :

- Madame Emmanuelle BUET, TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (333,00 EUR)
- Monsieur Jean-Henri BUET, TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (333,00 EUR)
- Madame Eléonore BUET, TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (333,00 EUR)
- Monsieur Jean-François BUET, UN EURO (1,00 EUR)

Le montant total des apports s'élève ainsi à la somme de mille euros (1000,00 €).

ARTICLE 7 – MONTANT ET RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1000,00€).

Il est divisé en mille (1000) parts, d'un euro (1,00 €) chacune, numérotées de 1 à 1000, attribuées aux associés en proportion de leurs apports conformément à ce que prévoit l'article 1843-2 du Code Civil.

Ainsi la répartition du capital social est-elle la suivante :

Numéro des parts	Associé propriétaire des parts	Nature du droit de propriété	Nombre de parts détenues
1 à 333	Madame Emmanuelle BUET	<i>Pleine propriété</i>	333
334 à 666	Monsieur Jean-Henri BUET	<i>Pleine propriété</i>	333
667 à 999	Madame Eléonore BUET	<i>Pleine propriété</i>	333
1000	Monsieur Jean-François BUET	<i>Pleine propriété</i>	1

TOTAL	1000
--------------	-------------

ARTICLE 8 – AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette augmentation de capital peut se faire :

- Par voie d'apports nouveaux, en représentation desquels seront attribuées des parts nouvellement créées. Les attributaires de ces parts devront alors être agréés selon la procédure prévue aux termes des présents statuts.

- Par voie d'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, ainsi que par compensation avec des créances liquides et exigibles contre les souscripteurs. L'augmentation de capital procédera alors soit d'une augmentation de la valeur nominale des parts existantes, soit d'une création de parts nouvelles gratuitement attribuées aux associés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

ARTICLE 9 – RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision prise en assemblée générale extraordinaire, à la majorité prévue aux termes des présents statuts.

Cette réduction de capital peut résulter d'une diminution de la valeur nominale des parts ou d'une réduction du nombre de parts sociales, notamment pour cause de remboursement d'apports aux associés, ou de rachat de parts en vue de leur annulation.

TITRE 2 – PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 – TITRE

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

ARTICLE 11 – MUTATION ENTRE VIFS

VALIDITÉ – OPPOSABILITÉ

Conformément à ce que prévoit l'article 1865 du Code Civil, les cessions de parts doivent être constatées par actes authentique ou sous seings privés.

Elles sont rendues opposables à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, à savoir par la signification de l'acte de cession par exploit d'huissier, ou par l'acceptation de la cession par le représentant légal de la société dans un acte authentique.

Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées dans les formes prévues par l'article 52 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, c'est à dire par le dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent, de deux copies authentiques ou de deux originaux sous seings privés de l'acte de cession.

MUTATIONS SOUMISES À AGRÉMENT

Il est par ailleurs prévu que toutes les mutations entre vifs, qu'elles aient lieu à titre onéreux ou gratuit, seront soumises à cet agrément, y compris s'agissant des cessions consenties à un associé, au conjoint de l'un des associés, à un de ses ascendants ou de ses descendants.

PROCÉDURE D'AGRÉMENT

Notification du projet de cession

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

Réunion de l'assemblée des associés

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

Décision de l'assemblée

La décision de l'assemblée prise à la majorité sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Droit de rachat des associés en cas de refus d'agrément

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

La proposition de rachat des coassociés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes.

Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

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

Contestation sur le prix offert en cas de rachat

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert.

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

La gérance peut impartir aux parties un délai, qui ne peut être inférieur à quinze jours, pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé

avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés.

Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Renonciation

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

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

Procédure de cession après agrément

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat. La régularisation incombe à la gérance.

Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés devant le Notaire désigné par elle.

Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

Constataion judiciaire de la cession

En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

Notification

Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 12 – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

NANTISSEMENT

Conformément à ce que prévoit les articles 1866 et 1867 du Code Civil, les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Consentement des associés au nantissement

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

Substitution

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

RÉALISATION FORCÉE

Conformément à ce que prévoit l'article 1868 du Code Civil, la réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions d'agrément prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par les dispositions de l'article 1867 du Code Civil, ci-dessus reprises aux termes des présents statuts.

Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 13 – RETRAIT – REDRESSEMENT ET LIQUIDATION

RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice du droit des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, et après avoir été autorisé par tous les associés, devant statuer dans les deux mois de cette demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts, dont la valeur sera fixée d'un commun accord entre lui et les associés, ou, à défaut, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

REDRESSEMENT ET LIQUIDATION

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

ARTICLE 14 – MUTATION PAR DÉCÈS

Agrément

Tout ayant droit, à moins qu'il n'ait déjà la qualité d'associé, doit obtenir l'agrément préalable de l'unanimité des associés survivants.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès.

Défaut d'agrément

Conformément à ce que prévoit l'article 1870-1 du Code Civil, les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, c'est-à-dire, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les frais d'expertise sont supportés par la société.

TITRE 3 – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE 1 – GÉRANCE

ARTICLE 15 – NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

Nomination

Conformément à ce que prévoit l'article 1846 du Code Civil, la société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par une décision prise à la majorité absolue du capital social.

Les premiers gérants de la société sont nommés aux termes des présentes.

En cas de prédécès d'un des cogérants, il n'y aura cependant aucune obligation de renommer un deuxième gérant.

Révocation

Par dérogation à ce que prévoit l'article 1851 du Code Civil, le ou les gérants statutaires ne pourront être révoqués que par décision prise à l'unanimité des associés, le ou les associés gérants participant au vote.

Le ou les gérants sont cependant révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Démission

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

Publication

Conformément à ce que prévoit l'article 1846-2 du Code Civil, la nomination et la cessation de fonction des gérants doivent être publiées.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leur fonction, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 16 – POUVOIRS DE LA GÉRANCE

Dans les rapports entre associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1848 du Code Civil, le ou les gérants peuvent accomplir ensemble ou séparément tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers

Conformément à ce que prévoit l'article 1849 du Code Civil, dans les rapports avec les tiers, les gérants – devant agir ensemble – n'engagent la société que par les actes entrant dans l'objet social.

Cogérance

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément dans les termes de ce qui a été dit ci-dessus.

En cas d'opposition d'un des gérants, l'opération qui a donné lieu à l'opposition ne peut être conclue qu'après accord des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. En outre, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant sera sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ceux-ci en ont eu connaissance.

ARTICLE 17 – OBLIGATIONS DE LA GÉRANCE

Droit de communication et d'information des associés

Conformément à ce que prévoit l'article 1855 du Code Civil, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Reddition annuelle des comptes

Conformément à ce que prévoit l'article 1856 du Code Civil, les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 18 – RESPONSABILITÉ DES GÉRANTS

Aux termes de l'article 1850 du Code Civil, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

CHAPITRE 2 – DÉCISIONS COLLECTIVES : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 19 – FORMES DES DÉCISIONS

Assemblées générales

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés réunis en assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, selon la nature de la décision à prendre.

L'assemblée générale, constituée dans le respect des présents statuts, représente l'universalité des associés, et oblige par conséquent tous les associés, y compris les absents.

Consultation écrite

Conformément à ce que prévoit l'article 1853 du Code Civil, les décisions qui doivent être prises en assemblée pourront également résulter d'une consultation écrite présentant les mêmes garanties d'information pour chacun des associés.

Intervention à l'acte

L'article 1854 du Code Civil autorise également à ce que les décisions résultent du consentement de tous les associés.

Tous les associés devront alors être présents ou représentés à l'acte, qu'il soit authentique ou sous seings privés.

ARTICLE 20 – CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Les convocations sont faites quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée, par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

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

Il est cependant prévu aux termes des présentes que les assemblées générales peuvent se tenir sans convocation si tous les associés sont présents ou représentés lors de la réunion.

ARTICLE 21 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIÉS

Texte des résolutions

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social.

Ils peuvent en prendre connaissance, copie, ou demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Consultation de tous documents sociaux

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures,

correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 22 – ACCÈS AUX ASSEMBLÉES – REPRÉSENTATION

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, et qu'ils soient usufruitiers ou nus propriétaires, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées.

Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

ARTICLE 23 – INDIVISION – DÉMEMBREMENT

INDIVISION

Il n'est pas prévu de dérogation à l'article 1844 alinéa 2 du Code Civil, de telle sorte que les copropriétaires d'une part sociale indivise devront être représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et en cas de désaccord, désigné en justice à la demande du plus diligent.

DÉMEMBREMENT

Par dérogation à l'article 1844 alinéa 3 du Code Civil, il est prévu que si une part sociale fait l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier ; sauf pour les décisions suivantes, où il est réservé au nu-propriétaire :

- prorogation de la société ;
- changement de la forme sociale ;
- changement de la nationalité de la société ;
- fusion et scission.

Le tout sans préjudice toutefois du droit de l'usufruitier ou du nu-propriétaire de participer à toutes les assemblées, conformément aux dispositions d'ordre public de l'alinéa 1 de l'article 1844 du Code Civil aux termes desquelles « *Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives* ».

ARTICLE 24 – TENUE DES ASSEMBLÉES

Président

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux ; à défaut, elle élit elle-même son président. En cas de convocation par l'un des associés, il préside l'assemblée.

Scrutateurs

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

Secrétaire

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Feuille de présence

Il est, à chaque assemblée, tenue une feuille de présence indiquant d'une part les associés présents, et d'autre part les mandataires des associés représentés ;

chacun étant tenue d'émarger cette feuille. Le nombre de parts et de droits de vote appartenant à chacun des associés présents ou représentés doit être indiqué.

ARTICLE 25 – PROCÈS-VERBAUX

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

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

CHAPITRE 3 – DÉCISIONS COLLECTIVES : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRES

ARTICLE 26 – COMPÉTENCE

Objet

Il doit être réuni chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire, à l'effet de :

- entendre le rapport de la gérance sur les affaires sociales ;
- discuter, approuver, redresser ou rejeter les comptes de l'exercice écoulé ;
- statuer sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Majorité

L'assemblée générale ordinaire statuera sur ces questions à la majorité absolue du capital social.

CHAPITRE 4 – DÉCISIONS COLLECTIVES : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EXTRAORDINAIRES

ARTICLE 27 – COMPÉTENCE

Objet

Une assemblée générale extraordinaire doit être convoquée pour prendre toute décision qui excède la compétence de l'assemblée générale ordinaire annuelle.

Ainsi l'assemblée générale extraordinaire peut-elle apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, toutes modifications à la majorité, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la loi.

Majorité

L'assemblée générale extraordinaire statuera sur ces questions à la majorité absolue du capital social.

CHAPITRE 5 – COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 28 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

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

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

ARTICLE 29 – DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la société.

ARTICLE 30 – LIBÉRATION DES PARTS

PARTS REPRÉSENTATIVES D'APPORT EN NUMÉRAIRE

Les parts de numéraire ont été libérées en la comptabilité du notaire soussigné.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription.

La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

PARTS REPRÉSENTATIVES D'APPORT EN NATURE

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

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

ARTICLE 31 – APPELS DE FONDS

Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

ARTICLE 32 – DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBÉRATION DES PARTS EN NUMÉRAIRES ET AU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

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

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

ARTICLE 33 – COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant des dites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre la gérance et les associés intéressés.

À défaut d'accord écrit, ces sommes ne portent pas intérêts.

Il est par ailleurs convenu entre les associés que les sommes versées en compte courant ne pourront faire l'objet d'une demande de remboursement qu'après :

- que les actifs immobiliers qui ont été financés, aménagés, transformés, administrés, au moyen de ces versements, aient été régulièrement cédés ;

- que le prix de cette cession ait été encaissé en totalité, sous déduction des

frais légaux et d'usage ;

- et que ce remboursement ait été approuvé en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 34 – DROIT AUX BÉNÉFICES – CONTRIBUTION AUX PERTES

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-1 du Code civil, la part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes se déterminent à proportion de sa part dans le capital social.

ARTICLE 35 – DÉFINITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

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

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

L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

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

ARTICLE 36 – IMPUTATION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, s'imputent en premier lieu sur les bénéfices en instance d'affectation, sur le poste de report à nouveau bénéficiaire s'il y a lieu, puis sur les réserves et enfin sur le capital, le solde s'il y avait lieu devant être supporté par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 37 – RÉPARTITION DU BÉNÉFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide à la majorité soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

ARTICLE 38 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Conformément à ce que prévoit l'article 1857 du Code Civil, 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.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

TITRE 4 – IMMATRICULATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 39 – IMMATRICULATION - PERSONNALITÉ MORALE

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

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ARTICLE 40 – DISSOLUTION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-7 du Code civil, la société prendra fin :

- Par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation

éventuelle décidée en assemblée générale extraordinaire ;

- Par la réalisation ou l'extinction de son objet ;
- Par l'annulation du contrat de société ;
- Par la dissolution anticipée décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire ;
- Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société ;
- Par la dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande de tout intéressé, dans la mesure où toutes les parts sociales auraient été réunies en une seule main, et que la situation n'aurait pas été régularisée dans le délai d'un an ;
- Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire.

En revanche, la société ne sera dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- Le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- La dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;
- La révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Étant ici précisé que la réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Tout intéressé peut cependant 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. 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.

ARTICLE 41 – LIQUIDATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1844-8 du Code civil, la dissolution de la société entraîne sa liquidation, qui n'a cependant d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

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

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire doivent nommer un ou plusieurs liquidateurs, dont ils déterminent les pouvoirs et la rémunération.

La nomination du ou des liquidateurs met fin de plein droit aux pouvoirs de la gérance.

Après extinction du passif, et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Si la clôture de la liquidation n'a pas été constatée par l'assemblée générale extraordinaire dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fait procéder à l'achèvement de la liquidation.

TITRE 5 – FISCALITÉ

ARTICLE 42 – RÉGIME FISCAL

La présente société est soumise au régime fiscal l'impôt sur les sociétés soit sur option irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

Elle pourra être ultérieurement soumise à

ARTICLE 43 – IMPOSITION DES BÉNÉFICES – IMPUTATION DES PERTES

L'article 8 du Code général des impôts prévoit que les associés des sociétés n'ayant pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

Il précise qu' « en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-proprétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier. »

Par suite, il est expressément prévu que seul l'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

TITRE POSTLIMINAIRE – DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

NOMINATION DES PREMIERS GÉRANTS

Les associés nomment aux fonctions de gérant de la société, pour une durée indéterminée : **Madame Eléonore BUET**

SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément à ce que prévoit l'article 1843 du Code civil, les associés qui auront agi au nom de la société avant son immatriculation seront tenus des obligations des actes ainsi accomplis, sans solidarité dans la mesure où la société n'est pas commerciale.

La société, régulièrement immatriculée, pourra reprendre les engagements ainsi souscrits, qui seront réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION - POUVOIRS – ETAT

Les associés confèrent à **Madame Eléonore BUET**, le mandat de prendre les seuls engagements suivants pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- négocier et obtenir toutes avances en compte-courant nécessaires pour le démarrage de la société
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés vaudra reprise des engagements ci-dessus par celle-ci.

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

La décision d'approbation des autres actes accomplis pendant la période constitutive sera prise à la majorité absolue du capital social.

POUVOIRS SPÉCIFIQUES

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants, ainsi qu'à tous clercs de la SCP dénommée en tête des présentes, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour faire toutes démarches quant à la publication de la constitution de la société, son immatriculation au Registre

du Commerce et des Sociétés, le cas échéant, le dépôt de l'extrait K bis et de toute autre pièce, ainsi que toutes formalités de publicité foncière.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les associés font élection de domicile en leur domicile sus indiqué.

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.

FRAIS

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

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers. Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières. En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

DONT ACTE sans renvoi

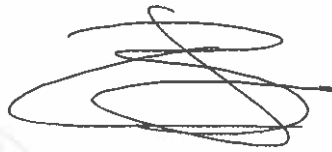
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

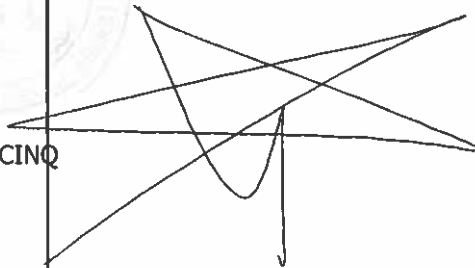
Mme BUET Eléonore
agissant en son nom et
en qualité de
représentant a signé

à DIJON
le 24 juin 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final horizontal stroke.

et le notaire Me
PERON MATHIEU a
signé

à DIJON
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
LE VINGT QUATRE JUIN

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'X' shape with a vertical line extending downwards from the center.

POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le
notaire soussigné, délivrée sur 18 pages, sans renvoi ni mot nul.

