

« A E T N »

Société Civile Immobilière

au capital de 1 000 €

**Siège social : 19 Montée des Epiés
69005 LYON**

STATUTS

**Cabinet FICHEUX - NEANT
SELAS au Capital de 80 000 €
Avocats au Barreau de SAINT ETIENNE
6, rue Gérentet 42000 SAINT ETIENNE
[☎ 04.77.01.00.33](tel:04.77.01.00.33) - [📠 04.77.33.43.42](tel:04.77.33.43.42)**

« A E T N »
Société Civile Immobilière
au capital de 1 000 €
Siège social : 19 Montée des Epiés
69005 LYON

COMPARUTION

Les soussignés visés à l'identification ci-après ont établi les statuts de la société civile devant exister entre eux.

IDENTIFICATION

1. Monsieur Adrian WALSH, demeurant à LYON (69005), 19 Montée des Epiés, né le 10 juin 1968 à DUBLIN (Irlande), de nationalité irlandaise, résident français au sens de la législation fiscale.

2. Madame Niamh, Zita WALSH née BUCKERIDGE, demeurant à LYON (69005), 19 Montée des Epiés, née le 25 mai 1981 à DUBLIN (Irlande), de nationalité irlandaise, résidente française au sens de la législation fiscale.

3. La société « JOHNNY'S KITCHEN », société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €, dont le siège social est à LYON (69005), 48 rue Saint-Georges, immatriculée sous le numéro 444 907 117 RCS LYON, représentée par **Monsieur Adrian WALSH**, Gérant de ladite société, dûment habilité à l'effet des présentes.

DECLARATIONS

Monsieur Adrian WALSH et Madame Niamh WALSH se sont mariés à la mairie de CLANE, CO, KILDARE (IRLANDE) le 21 août 2010 sous le régime de la communauté d'acquêts française à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité irlandaise.

Madame est de nationalité irlandaise.

Monsieur Adrian WALSH et Madame Niamh BUCKERIDGE déclarent qu'ils sont mariés depuis le 21 août 2010 soit après le 1er septembre 1992 et avant le 29 janvier 2019, par conséquent les dispositions de l'article 4 de la Convention de La Haye du 14 mars 1978 prévoyant que la loi applicable au régime matrimonial est celle de l'Etat sur le territoire duquel les époux établissent leur première résidence habituelle après le mariage sont applicables.

Madame Niamh BUCKERIDGE déclare avoir fixé sa première résidence habituelle après son mariage avec Monsieur Adrian John WALSH en France, à LYON (69005), au 19 Montée des Epiés.

Par conséquent elle déclare être mariée sous le régime légal français de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

CONSTITUTION DE LA SOCIETE

Pour parvenir à la constitution de la société, ses fondateurs ont procédé comme suit :

1) Engagements pour le compte de la société

Les actes et engagements accomplis ou à accomplir pour le compte de la société en formation font l'objet d'un état, avec l'indication des engagements qui en résultent pour la société, ou d'un mandat, annexés aux présents statuts.

En outre, les associés donnent mandat à la gérance de passer et souscrire pour le compte de la société les actes et engagements conformes à l'objet et à l'intérêt sociaux, à l'exclusion de ceux pour lesquels les statuts exigent une autorisation de la collectivité des associés.

Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société, après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et vérification par la collectivité des associés de leur conformité avec le mandat ci-dessus, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice social.

2) Apports

Les apports en numéraire visés à l'article 7 seront libérés par les associés sur demande de la gérance et au plus tard à la clôture du premier exercice social.

3) Origine des fonds

1. Monsieur Adrian WALSH atteste que :

- Son apport en numéraire, d'un montant de QUATRE CENT CINQUANTE (450) €, provient de ses deniers personnels.

Et certifie que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle.

2. Madame Niamh WALSH atteste que :

- Son apport en numéraire, d'un montant de QUATRE CENT CINQUANTE (450) €, provient de ses deniers personnels.

Et certifie que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle.

3. La société « JOHNNY'S KITCHEN », représentée par Monsieur Adrian WALSH, atteste que :

- Son apport en numéraire, d'un montant de CENT (100) €, provient de ses deniers personnels.

Et certifie que les fonds n'ont pas d'origine délictueuse ou criminelle.

4) Gérance

Les associés ont désigné le premier gérant suivant décision collective prise à l'issue de la signature des statuts.

5) Publicité de la constitution - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes formalités de constitution et spécialement de signer l'avis à publier dans un journal d'annonces légales.

6) Frais de constitution

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société, pour être au choix de celle-ci, soit déduits pour la totalité de leur montant au titre des charges de son premier exercice, soit inscrits au compte de frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices et, au plus tard, dans les cinq ans.

7) Documents annexés

Demeureront annexés aux présents statuts :

- Etat des actes accomplis et à accomplir pour la société en formation,
- Pouvoirs.

« A ET N »
Société Civile Immobilière
au capital de 1 000 €
Siège social : 19 Montée des Epiés
69005 LYON

STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet l'acquisition, la construction, l'administration, l'aménagement et la gestion de tous immeubles et droits immobiliers. Subsidiairement, le financement de toute acquisition immobilière, la constitution de toutes garanties notamment hypothécaires sur les biens acquis, le cautionnement solidaire et hypothécaire de ses associés en garantie de leurs engagements personnels et ce, au profit de tous organismes financiers. Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation de biens et droits devenus inutiles à la société, au moyen de vente, échange ou apport en société, ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, dès lors que ces opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est : « A ET N ».

Dans tous les documents émanant de la société, elle doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile", suivis de l'indication du capital social. Ces documents doivent en outre indiquer le siège du Tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à LYON (69005), 19 Montée des Epiés.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et, partout ailleurs, par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2026.

ARTICLE 7 - APPORTS

Il est apporté à la société lors de sa constitution :

- par Monsieur Adrian WALSH	
la somme de QUATRE CENT CINQUANTE €	450 €
- par Madame Niamh WALSH	
la somme de QUATRE CENT CINQUANTE €	450 €
- par la société « JOHNNY'S KITCHEN »	
la somme de CENT €	100 €

Soit au total la somme de :

MILLE € **1 000 €**

Monsieur Adrian WALSH et Madame Niamh WALSH mariés comme indiqué en tête des présentes, reconnaissent chacun en ce qui le concerne, avoir été préalablement averti, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, de la souscription par son conjoint au capital de la Société « A E T N » au moyen de fonds communs.

Chacun déclare accepter l'apport de son conjoint et renoncer tant aujourd'hui que pour l'avenir à revendiquer la qualité d'associé sur les parts souscrites ce jour par son conjoint.

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE (1 000) €**.

Il est divisé en **MILLE (1 000) parts** d'une valeur nominale de **UN (1) €** chacune, entièrement souscrites et libérées initialement dans les conditions prévues aux termes de la comparution qui précède, lesdites parts attribuées en proportion des apports respectifs, de la manière suivante :

- A Monsieur Adrian WALSH	
à concurrence de QUATRE CENT CINQUANTE parts	
portant les numéros 1 à 450 , ci	450 parts
- A Madame Niamh WALSH	
à concurrence de QUATRE CENT CINQUANTE parts	
portant les numéros 451 à 900 , ci	450 parts
- A la société « JOHNNY'S KITCHEN »	
à concurrence de CENT parts	
portant les numéros 901 à 1 000 , ci	100 parts

Total égal au nombre de parts
composant le capital social :

MILLE parts, ci **1 000 parts**

ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**A. Augmentation du capital.**

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois, notamment lors de l'admission de nouveaux associés, soit par la création de parts nouvelles représentant des apports en nature ou en espèces, soit par l'incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts.

1. Droit préférentiel de souscription.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. Cette dernière est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, chacun de l'usufruitier et du nu-proprétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-proprétaire pour la nue-proprété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article 12.

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code Civil, dans les conditions visées à l'article 12.

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

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

2. Pacte de préférence en cas de démembrement de parts.

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

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

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

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit. En cas de refus de réception de la lettre recommandée, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois ci-dessus.

B. Réduction du capital.

Le capital social sera obligatoirement réduit, en cas de cession consentie au profit de la société ou de rachat effectué par elle, d'au moins le montant nominal des parts ainsi transférées.

Lorsque la réduction du capital affectera les parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution du numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les sommes seront remises à l'usufruitier à charge pour lui de convenir avec le nu-propriétaire le maintien du démembrement dans un bien de remploi ou l'application de l'article 587 du Code Civil, de telle sorte que la société ne soit pas inquiétée à ce titre.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société faite par un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1. Les droits des associés dans la société résultent seulement des présents statuts et, le cas échéant, de tous actes ou décisions sociales portant modification du capital ou de sa répartition, ainsi que des cessions ou transmissions régulières sans que les parts sociales puissent être représentées par des titres négociables. Des copies ou extraits des statuts, actes ou pièces établissant les droits des associés pourront être délivrés à chacun d'eux sur sa demande et à ses frais.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, 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.

2. Chaque part est indivisible à l'égard de la société, au sein de laquelle les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter par l'un d'eux. A défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code Civil.

3. Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles relatives à l'affectation des résultats sociaux. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

4. La propriété d'une part emporte de plein droit l'adhésion sans réserve aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés. Elle emporte l'obligation pour l'associé de satisfaire aux appels de fonds qui seraient strictement nécessaires, notamment dans les cas de rachat par la société de ses propres parts. Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

ARTICLE 11 - NANTISSEMENT DES PARTS

1. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société selon les formes de l'article 1690 du Code Civil ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

3. La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 12 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

A. Mutation entre vifs.

1. Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé et signifiée à la société selon les formes de l'article 1690 du Code Civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et publication conformément aux dispositions réglementaires.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis

date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code Civil.

2. Les parts ne peuvent être cédées à quelque cessionnaire que ce soit, y compris les associés, conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts, cette majorité étant déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant, sauf le cas prévu à l'article 1832-2 du Code Civil.

A l'effet d'obtenir ce consentement, le projet de cession doit être notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans le délai de deux mois de réception de la demande, les associés se prononcent sur l'agrément en assemblée générale ou par voie de consultation écrite et la société notifie sa décision au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut de notification dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avisés en même temps et dans les mêmes formes que le cédant. Chacun des associés du cédant dispose alors d'un délai d'un mois pour exprimer sa volonté d'exercer la faculté de rachat prévue par l'article 1862 du Code Civil.

En cas de pluralité d'acquéreurs, les parts sont réparties en fonction du nombre de parts initialement détenu par chacun d'eux. Les parts qui n'auront pu être acquises par les associés sont rachetées par la société en vue d'être annulées.

Le gérant notifie le nom des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert, au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de désaccord sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le prix est fixé au jour de la notification à la société du projet de cession non agréé. Les frais de l'expertise sont répartis par moitié entre le cédant et le ou les cessionnaires. A défaut de cession les frais sont supportés par le défaillant.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de une année à compter de la dernière des notifications de la demande d'agrément, l'agrément du projet de cession initial est réputé acquis à moins que, dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision en notifiant à la société, dans le délai d'un mois, sa renonciation à la cession, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le prix est payable dans le délai de six mois en cas de rachat par la société et comptant dans les autres cas.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

3. Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions ci-dessus indiquées sans que le ou les nus-proprétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété. Il en sera de même pour le nu-proprétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

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

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

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

En outre, usufruitier et nu-propriétaire sont solidaires pour le règlement du prix des parts acquises.

B. Transmission par décès.

4. Toute transmission pour cause de décès est soumise à agrément dans les conditions du paragraphe 2.

La demande d'agrément doit être présentée par les intéressés dans le délai de six mois à compter du décès ou de la disparition de la personne morale associée.

Entre le jour du décès ou de la disparition de la personne morale et celui de l'agrément, de la cession ou de l'annulation, les parts concernées ne participent pas aux décisions collectives et ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

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

Les frais de l'expertise sont répartis par moitié entre la succession ou les ayants droits évincés, selon le cas.

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1. Retrait.

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par l'assemblée des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

L'admission à une procédure de sauvegarde, au redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise du bien en nature qu'il avait apporté à la société, 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. Cette valeur est fixée au jour de la notification à la société de la demande de retrait faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou au jour de l'évènement générateur du retrait d'office.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés intégralement par le retrayant.

2. Droits pécuniaires.

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

3. Participation aux décisions collectives.

Sous réserve des dispositions de l'article 10, la propriété d'une part sociale donne droit de participer avec voix délibérative aux décisions collectives.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

4. Droit de communication.

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.

Quinze jours au moins avant toute assemblée ou consultation écrite, la gérance adresse aux associés, soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée et met à leur disposition au siège social le texte des résolutions proposées et tous les documents nécessaires à leur information et, lors de l'assemblée annuelle, le rapport sur l'activité de la société et celui du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu.

5. Dettes sociales.

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social, à la date de l'exigibilité de ces dettes ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

ARTICLE 14 - GERANCE

1. Les associés réunis en assemblée générale ordinaire, désignent parmi eux un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, pour une durée déterminée ou non. La limite d'âge, pour l'exercice des fonctions de gérant, est fixée à quatre-vingt (80) ans. Le gérant atteint par la limite d'âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine assemblée ordinaire des associés.

2. Les fonctions du gérant cessent, par son décès, son absence, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en règlement judiciaire ou liquidation de biens, sa faillite personnelle, sa déconfiture, sa révocation ou sa démission.

3. Le mandat du ou des gérants peut être renouvelé une ou plusieurs fois. En cas de vacance de la gérance, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, par une assemblée des associés convoquée dans le délai de deux mois à compter de cette vacance, par l'associé le plus

diligent. L'assemblée ordinaire qui prononce la révocation du ou des gérants procède immédiatement à leur remplacement.

4. Les associés peuvent mettre fin au mandat du gérant par décision prise en assemblée générale ordinaire.

5. Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, sauf à s'exposer à des dommages et intérêts envers la société si cette démission cause un préjudice à la société.

La démission prend effet à compter de sa signification aux associés et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée en vue du remplacement du gérant.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DU GERANT

1. La signature sociale appartient aux gérants. Le ou les gérants peuvent confier à telle personne que bon leur semble, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui leur sont attribués.

2. Le ou les gérants ont tout pouvoir pour agir, ensemble ou séparément au nom de la société dans la limite de l'objet social. Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, ils ne peuvent sans y avoir été autorisés par l'assemblée extraordinaire des associés, acheter, aliéner, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, contracter tous emprunts pour le compte de la société d'un montant supérieur à DIX MILLE (10 000) €, conférer une hypothèque ou tout droit réel sur les actifs sociaux, se porter caution, faire une remise de dette ou un abandon de garanties.

3. Le ou les gérants arrêtent les comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale, décident des propositions à lui soumettre, arrêtent son ordre du jour, procèdent à sa convocation, et exécutent ses décisions.

4. Le ou les gérants ont droit, en rémunération de leurs fonctions, à un traitement arrêté par l'assemblée ordinaire des associés.

ARTICLE 16 - DECISIONS COLLECTIVES - MODALITES

1. Les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises en assemblée ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés ou encore par voie de consultation écrite. Chaque part donne droit à une voix.

2. En cas de réunion d'une assemblée, celle-ci est convoquée par la gérance, au lieu du siège social ou en tout autre endroit, quinze jours au moins avant la date de cette réunion, par lettre recommandée indiquant l'ordre du jour. L'assemblée peut aussi se tenir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

3. En cas de consultation écrite, les documents visés à l'article 13.4 sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai de réponse est fixé à quinze jours à compter de la date de réception des documents. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Le vote doit être exprimé de façon claire et ne peut être assorti de conditions. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

4. Tout associé peut se faire représenter à l'assemblée par un autre associé. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

5. Les délibérations des associés sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par le président de l'assemblée ou la gérance. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations sont valablement certifiés conformes par un gérant ou un liquidateur.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES OU EXTRAORDINAIRES

1. Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires lorsqu'elles ont pour objet l'aliénation de tout ou partie de l'actif social, la modification des statuts ou l'agrément d'associés.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales.

2. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires dans tous les autres cas. Dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice, la gérance doit consulter les associés pour leur demander de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 18 - DOCUMENTS COMPTABLES - RESULTATS - AFFECTATION

1. Il est établi chaque année par la gérance un inventaire arrêté à la date de clôture de l'exercice, contenant l'indication de l'actif et du passif, ainsi qu'un compte de résultat et leurs annexes. Ces comptes sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions des articles 16 et 17.

2. 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.

3. Ce bénéfice, sauf la partie qui serait mise en réserve ou reportée à nouveau, est distribué entre les associés, à l'époque fixée par la décision collective, conformément aux dispositions de l'article 13.2. Les associés peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

4. La contribution de chaque associé aux pertes se détermine à proportion de sa part dans le capital social.

ARTICLE 19 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

1. La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'assemblée des associés un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'assemblée des associés statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

2. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

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

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

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

ARTICLE 22 - DISSOLUTION

1. La société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code Civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires.

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

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

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

La dissolution entraîne la transmission universelle de son patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, excepté dans le cas où l'associé unique est une personne physique. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de sa publication.

ARTICLE 23 - LIQUIDATION

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

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice.

La nomination du liquidateur est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Le liquidateur a 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.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée.

Si la clôture de 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 commencé, à son achèvement.

2. Après extinction du passif, le liquidateur fait 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 de l'article 13.2. Les liquidateurs disposent de tous les pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 24 - DECLARATIONS FISCALES

1. Pour l'imposition de ses résultats, la société relève du régime fiscal des sociétés de personnes. Elle peut cependant être soumise à l'impôt sur les sociétés soit par une option, qui est irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

Les apports ne sont soumis à aucun droit fixe.

2. Lorsqu'une société dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, soit par option, soit à raison de son activité, rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été effectués par des personnes non soumises audit impôt. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement, sauf si l'ensemble des associés prend l'engagement de conserver les titres pendant TROIS (3) ans à compter du changement du régime fiscal.

3. La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les TROIS (3) ans de cet apport, est réputée porter sur le bien apporté, en conséquence, celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

4. Le ou les apporteurs sont soumis à l'impôt sur la plus-value prévu aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts.

ARTICLE 25 - ENGAGEMENT

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990 E 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

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

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

ARTICLE 26 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou au cours de sa liquidation, entre les associés ou entre la société et les associés eux-mêmes, concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts ou généralement au sujet des affaires sociales, seront soumises aux tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

ARTICLE 27 - APPLICATION DES STATUTS

Les présents statuts ont été établis en fonction de la législation en vigueur au jour de leur signature.

Toute modification ultérieure de cette législation, à moins qu'il n'en soit disposé autrement, laissera subsister l'application, à titre conventionnel, desdits statuts.

Lorsque pour une formalité donnée, il est fait référence à l'acte extrajudiciaire ou à la lettre recommandée avec accusé de réception, cela doit s'entendre, en tant que de besoin, du recours à l'un des deux procédés considérés, dans un pays donné, comme présentant le plus de garantie pour porter une information à la connaissance de son destinataire.

ARTICLE 28 - ACTE DEMATERIALISE

Les Parties :

- Reconnassent que les présentes, signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur tel que proposé par DocuSign®, constituent un original dans leur version électronique sous format Pdf.
- Reconnassent expressément que les présentes ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'elles pourront leur être valablement opposées.
- S'engagent à conserver les présentes dans des conditions de nature à en garantir leur confidentialité et leur intégrité.
- S'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments des présentes sur le fondement de leur nature électronique.

- Reconnaissent et acceptent que les données d'horodatage qui permettent de certifier la date et le lieu de signature des présentes, leurs sont opposables et font foi entre elles.
- Sont informées et acceptent que seules les données horodatées constituent la date et le lieu de signature des présentes.
- Acceptent que soient produits, à titre de preuve tous les éléments d'identification qui ont été utilisées pour les besoins de la Signature Electronique, le certificat de signature électronique attaché aux présentes ainsi que les modalités techniques de réalisation de la Signature Electronique.

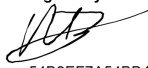
Fait à LYON (Rhône)
Le 28 août 2025

Signed by:

20179A5E241048B...

Signed by:

20179A5E241048B...

Signed by:

54B2EF7A54BB403...

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE « A ET N »
SOCIETE CIVILE EN FORMATION**

**Monsieur Adrian WALSH,
Madame Niamh WALSH,
La société « JOHNNY'S KITCHEN »,**

Seuls associés de la société ci-dessus dénommée, reconnaissent, que préalablement à la signature, par eux-mêmes des statuts de la société, ils ont pris connaissance du présent état des actes accomplis pour le compte de cette société en formation :

- Signature d'un compromis portant sur l'acquisition d'un bien immobilier sis à LYON (69005), 48 rue Saint-Georges, pour un montant de **350 000 €**.

Conformément à l'article 6 alinéa 2 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les engagements énoncés dans le présent état annexé aux statuts seront repris par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au R.C.S..

MANDAT

Les associés se donnent mutuellement mandat, ensemble ou séparément, d'accomplir les actes suivants :

- Réitérer l'acte susvisé ;

- Obtenir un ou plusieurs prêts d'un montant maximum de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE (350 000) €** auprès de tout établissement bancaire de son choix, aux meilleures conditions du marché, d'une durée maximum de **VINGT (20) ans**, au taux maximum de 3.5 % l'an hors assurances et hors frais.

- Passer et signer tous actes sous seing privé ou authentiques, offrir et constituer toutes garanties, notamment affecter sans réserve à titre d'hypothèque au profit de l'établissement prêteur de deniers tout bien immobilier, procéder à toutes formalités et, plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire, sans aucune restriction, ni réserve ;

- Ouvrir sous la dénomination « **A ET N** », un compte destiné à enregistrer les opérations de cette dernière jusqu'à son immatriculation au R.C.S. ; faire fonctionner ledit compte sur sa signature ;

- Solliciter toutes autorisations auprès de toutes autorités compétentes qui seraient exigées pour toutes opérations ou exploitation rentrant dans le cadre de l'objet social, prendre tous engagements ;

- Fournir toutes autorisations auprès de toutes autorités compétentes qui seraient exigées pour toutes opérations ou exploitation rentrant dans le cadre de l'objet social, prendre tous engagements ;

- Signer la correspondance ;

- Retirer de la Poste et de toutes entreprises de transports tous envois chargés, recommandés et autres adressés à la société, se faire remettre tous dépôts, émettre et encaisser tous chèques postaux et télégraphiques, signer tous récépissés, quittances, décharges et émargements, faire ouvrir et fonctionner tous comptes chèques postaux ;

« A E T N »

- Exiger et recevoir toutes les sommes dues à la société en formation, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, en capital, intérêts, frais et accessoires, donner toutes quittances, consentir toutes subrogations avec ou sans garanties ;
- Payer toutes les sommes que la société en formation pourra devoir, faire tous protêts, dénonciations, comptes de retour, signer tous bordereaux d'encaissement et d'escomptes, en retirer le montant ;
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, procès-verbaux, élire domicile et, généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour l'accomplissement de ce mandat.