

3FF STAINS

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

STATUTS CONSTITUTIFS

Paraphe JDfs Paraphe WFS Paraphe ASDf

# TABLE DES MATIERES

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Article 1 - FORME .....                                                                                   | 3  |
| Article 2 - OBJET .....                                                                                   | 3  |
| Article 3 - DENOMINATION SOCIALE.....                                                                     | 4  |
| Article 4 - SIEGE SOCIAL .....                                                                            | 4  |
| Article 5 - DUREE .....                                                                                   | 5  |
| Article 6 - APPORTS .....                                                                                 | 5  |
| Article 7 - CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES .....                                                        | 6  |
| Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL.....                                                          | 6  |
| Article 9 - REPRÉSENTATION DE PARTS SOCIALES .....                                                        | 7  |
| Article 10 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTS SOCIALES.....                                                | 7  |
| Article 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES.....                                                       | 8  |
| Article 12 - COMPTES COURANTS .....                                                                       | 8  |
| Article 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES .....                                             | 8  |
| Article 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE.....                                                                    | 10 |
| Article 15 - NANTISSEMENT .....                                                                           | 10 |
| Article 16 - GERANCE .....                                                                                | 11 |
| Article 17 - DECISIONS COLLECTIVES.....                                                                   | 12 |
| Article 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES .....                                                               | 14 |
| Article 19 - EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX .....                                                      | 14 |
| Article 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT .....                                                 | 15 |
| Article 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE .....                                                           | 15 |
| Article 22 - DISSOLUTION .....                                                                            | 16 |
| Article 23 - LIQUIDATION .....                                                                            | 16 |
| Article 24 - CONTESTATIONS.....                                                                           | 17 |
| Article 25 - OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIETES .....                                                   | 17 |
| Article 26 - PUBLICITE – POUVOIRS.....                                                                    | 18 |
| REPRISES DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE ..... | 18 |
| Article 27 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE .....                                                                 | 19 |

Les soussignés :

- Monsieur **Luis Miguel DE FRIAS SOBRAL**, né le 05/10/1982 à Aguirra da Beira (Portugal), de nationalité portugaise, marié à Madame Ana Sofia LOPES FERREIRA, née le 29/07/1983 à Ventosa Alenquer (Portugal), de nationalité portugaise sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Drancy (93) le 02/04/2011 ;
- Monsieur **André Marco SOBRAL DE FRIAS**, né le 15/09/1986 à Aguirra da Beira (Portugal), de nationalité portugaise, divorcé ;
- Monsieur **José Manuel DE FRIAS SOBRAL**, né le 06/10/1981 à Aguirra da Beira (Portugal), de nationalité française, marié à Madame Claudia DE FRIAS SOBRAL, née le 27/12/1982 à Cartago (Colombie), de nationalité française sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Saint-Denis (93) le 17/07/2004 ;

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

### **Article 1 - FORME**

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière 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 en pareille matière ainsi que par 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, l'aménagement, l'administration, la gestion à titre civil, la prise à bail la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;
- La construction sur les terrains dont la société est ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;

- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits, d'emprunt et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaires ;
- Toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social, et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- L'acquisition et la vente de parts de société(s) civile(s) de placement immobilier ;
- La faculté de se porter caution réelle des associés qui effectueraient des emprunts pour faciliter l'objet social ou tout autre cause et d'hypothéquer tout ou partie des immeubles sociaux, l'engagement de la société devant être limité à la valeur des immeubles hypothéqués.
- La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux ou tous autres titres. La propriété et la gestion de tous biens mobiliers de nature monétaires ou autres. La vente de ces mêmes biens pour autant qu'elle ne porte pas atteinte au caractère civil de la société.
- Et généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient pouvant se rattacher à cet objet social, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société

### **Article 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La société a pour dénomination sociale : **3FF STAINS.**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" " suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

### **Article 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au : **16 Avenue Voltaire, 95250 Beauchamp.**

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

### **Article 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à 99 ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### **Article 6 - APPORTS**

- Monsieur Luis Miguel DE FRIAS SOBRAL, apporte à la Société une somme de deux cent cinquante (250) euros ;
- Monsieur André Marco SOBRAL DE FRIAS, apporte à la Société une somme de deux cent cinquante (250) euros ;
- Monsieur José Manuel DE FRIAS SOBRAL, apporte à la Société une somme de cinq cents (500) euros.

La totalité de ces apports en numéraire, soit la somme de 1.000 euros a été dès avant ce jour, déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

Total des apports :

Les apports en numéraires s'élèvent à 1.000 euros.

Le montant total des apports s'élève à 1.000 euros.

Madame Ana Sofia LOPES FERREIRA, conjoint commun en biens de Monsieur Luis Miguel DE FRIAS SOBRAL, apporteur de deniers provenant de la communauté, intervient au présent acte et reconnaît avoir été, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, avertie de l'apport envisagé et avoir reçu une information complète sur cet apport.

Madame Ana Sofia LOPES FERREIRA déclare ne pas vouloir être associée et renonce définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement cette qualité à son conjoint pour la totalité des parts sociales émises en représentation des apports effectués.

Madame Claudia DE FRIAS SOBRAL, conjoint commun en biens de Monsieur José Manuel DE FRIAS SOBRAL, apporteur de deniers provenant de la communauté, intervient au présent acte et reconnaît avoir été, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, avertie de l'apport envisagé et avoir reçu une information complète sur cet apport.

Madame Claudia DE FRIAS SOBRAL déclare ne pas vouloir être associée et renonce définitivement à revendiquer cette qualité, reconnaissant exclusivement cette qualité à son conjoint pour la totalité des parts sociales émises en représentation des apports effectués.

**Article 7 - CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES**

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €).

Il est divisé en mille parts sociales (1.000) de un euro (1 €), de valeur nominale chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 1.000, lesquelles sont attribuées comme suit :

|                                                                                                                                                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ▪ à Monsieur Luis Miguel DE FRIAS SOBRAL<br>la pleine propriété de deux cent cinquante parts sociales, ci...<br><b>numérotées de 1 à 250</b>   | <b>250</b> |
| ▪ à Monsieur André Marco SOBRAL DE FRIAS<br>la pleine propriété de deux cent cinquante parts sociales, ci...<br><b>numérotées de 251 à 500</b> | <b>250</b> |
| ▪ à Monsieur José Manuel DE FRIAS SOBRAL<br>la pleine propriété de cinq cents parts sociales, ci...<br><b>numérotées de 501 à 1 000</b>        | <b>500</b> |

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **1 000** parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les **1 000** parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

**Article 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.  
Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales".

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et, dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

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

## **Article 9 - REPRÉSENTATION DE PARTS SOCIALES**

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

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

## **Article 10 - DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTS SOCIALES**

### **1 - Droits aux bénéfices, obligations aux pertes**

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

### **2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale**

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

### 3 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

## **Article 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à 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.

## **Article 12 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

## **Article 13 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

### **Cession de parts**

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous signature privée.

Pour être opposable à la société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. La signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

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 signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

### **Procédure d'agrément**

En cas de pluralité d'associés, les parts sociales sont librement cessibles entre associé.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou gratuit, à des tiers non associés et quel que soit leur degré de parenté avec le cédant, qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Les cessions de parts à des ascendants, descendants ou conjoint d'un associé, si le cessionnaire n'est pas déjà associé, doivent recevoir l'agrément de tous les associés.

Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de tous les associés.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, doit en faire la notification à la société, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres contre décharge, en indiquant les nom, prénoms, domicile et profession du futur cessionnaire, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par la Gérance, ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou non, ou l'offre d'achat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Toutefois, le cédant peut finalement conserver ses parts lors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les dispositions qui précèdent sont applicables :

- . aux mutations entre vifs à titre gratuit,
- . aux échanges,

- . aux apports en société,
- . et, d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

### **Mutation par décès**

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

### **Article 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

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

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en mains propres contre décharge.

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

### **Article 15 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions prévues pour le gage de meubles corporels conformément aux dispositions des articles 1866, 2355, 2334 à 2350 du Code civil.

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.

La notification prévue au troisième alinéa ainsi que le quatrième alinéa qui précèdent ne sont pas applicables au nantissement réalisé en vertu d'un pacte commissaire convenu dans les conditions de l'article 2348 du Code civil.

## **Article 16 - GERANCE**

### **Nomination - Révocation**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, associés ou non, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat.

Le ou les gérants sont nommés et révocables par décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants.

Il est ici précisé qu'en cas d'invalidité ou de décès d'un des co-gérants, la gérance sera automatiquement assurée par le survivant d'eux, sans que les autres associés puissent s'y opposer et sans qu'il soit besoin de réunir une assemblée générale.

### **Pouvoirs**

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant pourra seul et sans y avoir été préalablement autorisé par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés, selon la nature des décisions en question :

- Céder, affecter et nantir tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque,
- Conclure, pour le compte de la société, des contrats pour faire réaliser des travaux de rénovation, amélioration ou autre, sur les immeubles dépendant du patrimoine de la société.
- Acquérir ou vendre ou procéder à des échanges des titres du portefeuille constitué le cas échéant soit aux termes des présentes, soit au cours de la vie sociale,
- Donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés,
- Transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département et des départements limitrophes ainsi qu'il est dit à l'article 3 des présents statuts

Le ou les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision de l'associé unique ou par une décision ordinaire des associés.

Le gérant peut décider au cours de l'année, en bon père de famille, de s'octroyer une rémunération supérieure à ce que prévoyait la dernière assemblée sous réserve de validation de ce surcroît de rémunération par l'assemblée générale d'approbation des comptes suivante. Le gérant a droit en outre, au remboursement de ses frais de représentation.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci aux autres gérants ou, à défaut d'autre gérant, à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge, trois mois avant la fin de l'exercice en cours, sa décision prenant effet à la fin dudit exercice.

Dans cette dernière hypothèse, le gérant doit procéder, avant l'expiration du préavis, à la convocation d'une assemblée générale ayant pour ordre du jour, outre l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Le décès ou le retrait du gérant n'entraîne pas la dissolution de la Société.

## **Article 17 - DECISIONS COLLECTIVES**

### **1 - Nature – Majorité**

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

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

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées :

- à l'unanimité, en cas de changement de nationalité de la Société, d'augmentation des engagements d'un associé ou de transformation de tout autre forme de la Société ;
- à la majorité des parts sociales, en cas d'agrément de nouveaux associés ou d'autorisation de nantissement des parts,
- par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les autres cas.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives :

- ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de cession ou mutations de parts sociales, droits de souscription ou d'attribution ;
- qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
  - celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
  - celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Par exception à ce qui précède, la nomination et la révocation d'un gérant sont soumises aux dispositions de l'article 16.

## 2 - Modalités

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

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

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée ou par lettre remise en main propre contre décharge. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée ou par lettre remise en main propre contre décharge.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.

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

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

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

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

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

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

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

Les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique ; dans ce cas, ils sont signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences relatives à une signature électronique avancée prévues par l'article 26 du règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur. Les procès-verbaux sont datés de façon électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve.

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

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

### **Article 18 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les associés peuvent ou, lorsque les conditions légales sont réunies, doivent, nommer par décision ordinaire un ou plusieurs Commissaires aux Comptes.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

Les Commissaires aux Comptes exerceront leur mission dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Article 19 - EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2026. Les actes accomplis pour son compte pendant la période de formation et repris par la société seront rattachés à cet exercice

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

### **Article 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

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

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre des parts appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

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

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement, le droit de résultat est précisé ci-après.

### **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 GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

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

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

## **Article 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 modifications statutaires.

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, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

## **Article 23 - LIQUIDATION**

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

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

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

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis,

transactions et, plus généralement, fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

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

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

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

## **Article 24 - CONTESTATIONS**

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

## **Article 25 - OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIETES**

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social, la notification pouvant être réalisée lors de l'immatriculation de la Société auprès du guichet unique électronique des formalités d'entreprises.

Ils ont également été informés des dispositions de l'alinéa 3 du 1 de l'article 239 du Code général des impôts aux termes desquelles la Société qui désire renoncer à son option pour le régime des sociétés de capitaux notifie son choix à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation à l'option. En cas de renonciation à l'option, la Société ne peut plus opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux. En l'absence de renonciation avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée, l'option devient irrévocable.

Il est en outre précisé que les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales, et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

**Article 26 - PUBLICITE – POUVOIRS**  
**REPRISES DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES**  
**STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE**

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

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Les actes accomplis pour le compte de la Société pendant la période de formation et régulièrement repris par celle-ci seront rattachés au premier exercice social.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur José Manuel DE FRIAS SOBRAL et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- Pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un support habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;
- Pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- Et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

## **Article 27 - SIGNATURE ÉLECTRONIQUE**

A titre de convention sur la preuve, les associés conviennent de signer les présentes au moyen d'un procédé de signature électronique, conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services [www.docusign.com](http://www.docusign.com). Il déclare reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et conférer date certaine à celle attribuée à la signature des présentes par le service DocuSign.

Par voie de signature électronique,  
Le 03/09/2025

*Intervention du conjoint à l'acte*

Signé par :  
  
DE9395001A08437...

**Luis Miguel DE FRIAS SOBRAL**

Signé par :  
  
C9DB6CEDF97A482...

**Ana Sofia LOPES FERREIRA**

*Intervention du conjoint à l'acte*

Signé par :  
  
2C24BB5F7C6D49E...

**José Manuel DE FRIAS SOBRAL**

Signé par :  
  
3868AEB4C516447...

**Claudia DE FRIAS SOBRAL**

Signé par :  
  
1C2C86E3AD9E4E0...

**André Marco SOBRAL DE FRIAS**

## **3FF STAINS**

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros  
Siège social : 16 Avenue Voltaire 95250 Beauchamp  
Société en cours d'immatriculation auprès du RCS de Pontoise

## **ANNEXE 1**

### **ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Ouverture d'un compte bancaire en vue du dépôt des fonds formant le capital social ;
- Attestation de mise à disposition relative au siège social ;
- Engagement de frais et honoraires liés à la constitution.

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| Paraphe | Paraphe | Paraphe |
| JDFS    | WFS     | ASDF    |

### **3FF STAINS**

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros  
Siège social : 16 Avenue Voltaire 95250 Beauchamp  
Société en cours d'immatriculation auprès du RCS de Pontoise

### **ANNEXE 2**

#### **ÉTAT DES ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE ENTRE LA SIGNATURE DES STATUTS ET SON IMMATRICULATION**

NEANT

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| Paraphe | Paraphe | Paraphe |
| JDFS    | WFS     | ASDF    |