

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE :

Monsieur Benjamin ENGRAND, gérant de société, et **Madame Virginie Nicole Marie MORLOT-RICHE**, directrice des ressources humaines, demeurant ensemble à PARIS (75017) 27 rue de Tocqueville.

Monsieur est né à CARACAS (VENEZUELA) le 30 octobre 1977,

Madame est née à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009) le 11 avril 1978.

Mariés à la mairie de COMPIEGNE (60200) le 14 mai 2005 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre LIBAULT, notaire à PARIS 7ÈME ARRONDISSEMENT (75007), le 30 mars 2005.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ET :

La Société dénommée SC SICAJO, Société Civile au capital de 13902000 €, dont le siège est à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017), 27 rue de Tocqueville, identifiée au SIREN sous le numéro 905080784 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 17ème arrondissement.

Représentée par Monsieur Benjamin ENGRAND, agissant en sa qualité de gérant, nommé aux termes des statuts, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux statuts, l'objet de la société étant notamment la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés.

EXPOSE

La société civile immobilière est constituée par les requérants pour les raisons suivantes :

• **Raisons juridiques**

- Eviter les difficultés de gestion et les blocages liés à l'indivision ;
- Organiser une direction de la société disposant de pouvoirs importants sous contrôle de la collectivité des associés quel que soit leur droit de propriété ;

• **Raisons économiques**

- Organiser une gestion sécurisée des capitaux et biens détenus par la société ;
- Favoriser l'investissement familial afin de permettre l'enrichissement du patrimoine de la société ;
- Garantir la pérennité économique de la société ;

• **Raisons Familiales**

- Favoriser la transmission du patrimoine familial aux descendants sans risque de conflit et de dilapidation ;
- Faciliter la traçabilité et l'emploi des capitaux, détenus par chacun des associés, investis dans la société afin de circonscrire tout contentieux entre eux et/ou avec leurs ayants droits ;

Paraphe
VM

DS
BC

- Organiser une gouvernance familiale stable, pérenne et conforme aux souhaits familiaux ;
- Favoriser le règlement amiable et discret des désaccords entre les associés ;

Article 1 – Forme

La Société est de forme Civile.

Elle est régie par toutes dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles et par les présents statuts.

Elle ne peut faire appel public à l'épargne ni émettre de titres négociables.

Article 2 – Dénomination

La Société est dénommée **5 FIL**.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 Mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

Article 3 - Objet

Cette société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, la transformation, l'aménagement, la détention, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la gestion par location ou autrement, notamment par la mise à disposition gratuite au profit des associés et l'alinéation de tout bien ou droit immobilier, bâti ou non, et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, détenus directement ou indirectement, en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété ou par voie de bail,

- l'organisation, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine familial des associés,

- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties personnelles et réelles à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans modifier pour autant le caractère civil de la société.

Article 4 – Siège

Le siège social est fixé à PARIS (75017), 27 rue de Tocqueville.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département et du territoire français sur simple décision de la gérance.

Article 5 –Durée

La Société est constituée pour une durée de quatre vingt dix neuf (99) années, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 6 - Apports

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

- Madame Virginie ENGRAND : la pleine propriété d'une somme d'argent de QUATRE CENTS.....400,00 €

- Monsieur Benjamin ENGRAND : la pleine propriété d'une somme d'argent de QUATRE CENTS.....400,00 €

- la SCI SICAJO : la pleine propriété d'une somme d'argent de NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS.....9.200,00 €

TOTAL DES APPORTS10.000,00 €

Article 7 - Capital - Répartition

Le capital social est fixé à la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**. Il est divisé en CENT (100) parts de CENT EUROS (100,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir:

- Madame Virginie ENGRAND : QUATRE (4) parts numérotées de 1 à 4.....4 parts

- Monsieur Benjamin ENGRAND : QUATRE (4) parts numérotées de 4 à 84 parts

- la SCI SICAJO : NEUF CENT QUATRE VINGT DOUZE (992) parts numérotées de 9 à 1.000992 parts

TOTAL DES PARTS100 PARTS

Libération du capital

Les sommes exigibles en conséquence des apports qui précèdent, ainsi qu'en cas d'augmentation de capital, seront appelées par la gérance et devront être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 8 - Augmentation et réduction de capital

Le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés par :

- la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales :

En présence de parts sociales démembrées, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés,
- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves appartiennent au nu-propiétaire sous réserve des droits de l'usufruitier et seront soumises au même démembrement.

Article 9 - Droits attachés aux parts

9-1/ Droits financiers

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes et aux dettes sociales se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales :

En présence de parts démembrées :

L'obligation à la dette sociale concerne les rapports entre les associés avec les tiers. En conséquence, les nus-propiétaires sont seuls tenus aux dettes sociales. Toutefois, il est rappelé que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement **des dettes sociales** contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

La contribution aux dettes sociales et aux pertes que la société peut enregistrer sur ses résultats concerne les rapports entre les associés. A ce titre les associés conviennent expressément que seuls les usufruitiers des parts sociales sont tenus **des pertes** sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

9.2/ Droits de vote

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 10 - Indivisibilité des parts - Démembrement des parts

10.1/ Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Le mode de désignation de l'associé représentant l'indivision est fixé par la convention d'indivision s'appliquant à la part indivise considérée.

Sur demande du gérant, la société peut requérir de tout indivisaire la communication de la convention d'indivision.

A défaut de convention d'indivision, les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les co-associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente. La gérance peut enjoindre aux indivisaires de procéder à la désignation dans les quinze jours. A défaut, la gérance provoque elle-même la désignation du mandataire commun.

Néanmoins, chaque indivisaire bénéficiera des mêmes informations que leur mandataire concernant le fonctionnement de la société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que le mandataire, et auxquelles il pourra assister, sans voix délibérative.

10.2/ Démembrement de propriété

La propriété des parts peut se trouver démembrée en nue-propriété et en usufruit.

Sauf convention contraire commune des intéressés, notifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée sera exercé comme suit :

- par l'usufruitier seul et pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires de la société,
- et par le nu-proprétaire seul pour les décisions extraordinaires suivantes :
 - les décisions emportant augmentation des engagements des associés,
 - le transfert du siège social en dehors des hypothèses relevant de la gérance,
 - la modification de la durée de l'exercice social,
 - la fusion et la scission de la société,
 - la prolongation de la durée de vie de la société,
 - le changement de nationalité de la société

Néanmoins, le nu-proprétaire bénéficiera des mêmes informations que l'usufruitier concernant le fonctionnement de la société et les assemblées auxquelles il devra être convoqué, dans les mêmes formes et délais que l'usufruitier, et auxquelles il pourra assister, sans voix délibérative. Il sera dans les mêmes conditions informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales. L'usufruitier et/ou le nu-proprétaire disposeront chacun du droit de saisir la gérance en vue de convoquer une assemblée générale d'associés dans les conditions de détention minimum prévues à l'article 21.

Les dispositions du présent article constituent un élément fondamental du pacte social.

Il est précisé qu'en présence de part détenue en nue-propriété indivise, les dispositions de l'article 10 concernant la gestion de l'indivision sauf convention d'indivision contraire commune des intéressés, notifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est précisé que les règles concernant le quorum des différentes assemblées générales s'apprécient en fonction des droits de vote que possèdent les titulaires des droits de vote aux dites assemblées.

Article 11 - Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée

A/ Mutation entre vifs

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé enregistré. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code Civil (par acte notarié ou par sous seing privé notifié par exploit d'huissier), ou encore par transfert sur les registres de la société.

Paraphe
VM

DS
BE

DS
BE

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Toutes les transmissions sont soumises à agrément à l'exception de celles entre les associés de la société qui sont libres et ne sont soumises à aucun agrément.

L'organe compétent pour donner l'agrément est la gérance.

Procédure d'agrément

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

L'organe compétent doit se prononcer dans le délai de deux mois à compter de la notification du projet à la société.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de deux mois suivant l'agrément.

En cas de refus d'agrément, les co-associés du cédant, ainsi que la société si aucun co-associé ne souhaite acquérir les parts ou si les titres que se propose(nt) d'acquérir le(s) co-associé(s) sont inférieurs au nombre de parts que le cédant souhaite aliéner, disposent d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession à la société.

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

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

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

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de six mois, à compter de la décision prise par l'organe compétent, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat est payé dans le délai de six mois à partir de la date d'agrément.

B/ Nantissement - Réalisation forcée

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers.

Tout associé doit obtenir de la gérance son consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que son agrément à une cession de parts.

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

Paraphe
VM

DS
BC

DS
BC

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

Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement visé supra, suppose d'obtenir de la gérance son consentement dans les mêmes conditions que son agrément à une cession de parts.

Le ou les créanciers qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales au jour de la demande de réalisation forcée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Cette valeur doit être payée par la société elle-même. Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par le ou les créanciers.

Article 12 - Mutation par décès

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute.

Toutes les transmissions sont soumises à agrément à l'exception de celles entre les associés de la société qui sont libres et ne sont soumises à aucun agrément.

L'organe compétent pour donner l'agrément est la gérance.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément préalable de l'organe compétent, selon la procédure prévue à l'article 11.

Les ayants-droits doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun parmi l'un d'entre eux.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent.

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 dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

Article 13- Retrait d'un associé

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et du quorum.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société dispose d'un délai maximum de 6 mois, à compter de la notification de la demande de retrait, pour réaliser le retrait. En outre, le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. Le retrait prend effet, selon le cas, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la demande de retrait ou à la date où la décision de justice acquiert un caractère irrévocable. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux appréciée à la date d'effet du retrait. A défaut d'accord amiable, cette valeur est fixée conformément à l'article 1843-4 du Code civil ; les frais et honoraires d'expertise étant intégralement à la charge de l'associé retrayant. Dans l'hypothèse où l'associé retrayant demande la reprise en nature du ou des biens qu'il avait apportés à la société, la valeur de ce ou de ces biens s'impute sur la valeur de ses droits sociaux et il peut être tenu, le cas échéant, au versement d'une soulte.

Disposition spécifique au démembrement de propriété :

En cas de démembrement de propriété, la décision de retrait est demandée par le seul usufruitier, sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus.

Lors du retrait, l'intégralité des fonds est versée à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire, sauf convention contraire.

Article 14- Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé, tant que sa liquidation n'est pas clôturée.

Article 15- Redressement - Liquidation

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

Article 16- Propriété des parts et adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 17- Comptes courants

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

Les conditions de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés (consultation par correspondante ou acte sous seing privé), ou lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Article 18- Titres

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

Article 19- Gérance – Qualité - Nomination - Révocation - Démission

Nomination des gérants

Madame Virginie ENGRAND et Monsieur Benjamin ENGRAND sont tous deux nommés gérants de la société pour une durée illimitée et déclarent accepter ses fonctions de gérants.

Au terme des fonctions de Madame Virginie ENGRAND et Monsieur Benjamin ENGRAND, il sera désigné un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues à l'article 27 des présents statuts.

Révocation des gérants

Le ou les gérants statutaires ou non sont révoqués par décision extraordinaire des associés statuant à l'unanimité, étant précisé que le ou les gérants qui ont la qualité d'associés participent au vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Démission du gérant

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

Cessation définitive des fonctions des gérants

Les fonctions du ou des gérants prennent fin définitivement par la démission, le décès, le mise sous tutelle ou curatelle, la révocation.

Cessation temporaire des fonctions des gérants

Les fonctions du ou des gérants sont temporairement suspendues par la mise en œuvre d'un mandat de protection future dans les conditions de l'article 481 du Code Civil. En l'absence de gérant successif, l'assemblée des associés décidera de la nomination du gérant non statuaire dont les fonctions prendront fin à l'expiration du mandat de protection future dans les conditions prévues à l'article 483 du Code civil.

Le ou les gérants statutaires ou non sont révoqués par décision extraordinaire des associés statuant à l'unanimité, étant précisé que le ou les gérants qui ont la qualité d'associés participent au vote.

L'adjonction d'un co-gérant devra être décidée par décision extraordinaire.

Article 20- Gérance - Pouvoirs – Obligations

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Paraphe
VM

DS
BE

DS
BE

Les gérants, ensemble en cas de co-gestion, ou le gérant seul en cas de gestion individuelle, disposent des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, à l'exception des décisions relevant expressément de l'assemblée générale extraordinaire, telles que ces décisions sont listées à l'article 29 des présentes.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité personnelle conférer toute délégation de pouvoir générale ou spéciale, temporaire ou permanente, à toute personne de leur choix.

Obligations

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.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Article 21– Assemblées Générales - Principes

Réunions

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre simple ou par télécopie ou par message électronique 15 jours au moins avant leur réunion.

L'assemblée peut, en outre, être convoquée verbalement et se tenir sans délai si tous les associés y sont présents ou régulièrement représentés.

Un ou plusieurs associés non gérant peuvent à tout moment, s'ils possèdent ensemble au moins dix pour cent (10%) du capital social en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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

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

Tout associé peut demander la mise à l'ordre du jour d'une résolution, à condition d'en informer la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un (1) mois avant la tenue de l'assemblée.

Article 22- Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance 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.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Article 23- Représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire qui ne peut être qu'un autre associé.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de droits, les droits attachés aux parts étant définis conformément à l'article 9 et 10.

Article 24- Tenue des assemblées

L'assemblée élit elle-même son président.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 25- Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

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

Article 26- Assemblée Générale Ordinaire - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés possèdent la moitié des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Un délai minimum de quinze jours doit séparer la date de cette deuxième convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaires de droit de vote présents ou représentés et la quotité de droits de vote leur appartenant.

Les décisions sont prises à la **majorité simple** des voix exprimées.

Article 27- Compétences de l'Assemblée Générale Ordinaire - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit les gérants.

Elle est compétente pour toutes les décisions qui ne relèvent pas de l'assemblée générale extraordinaire.

Paraphe
VM

DS
BC

DS
BC

Article 28- Assemblée Générale Extraordinaire - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés possèdent les deux tiers des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Un délai minimum de quinze jours doit séparer la date de cette deuxième convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaire de droit de vote présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la **majorité des deux/tiers** des voix exprimées.

Article 29- Compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, aux conditions de majorité prévues à l'article 28 des présents statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi, sous réserve du dernier alinéa du présent article.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social,
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

En outre, une décision de l'assemblée générale extraordinaire sera requise pour :

- réaliser, par emprunt ou non, tous achats ou ventes de biens meubles ou immeubles, de titres et participations, tous investissements ou désinvestissements et donner en garantie tous biens de l'actif social ;

- consentir et / ou renouveler tous baux et locations d'immeubles appartenant à la société, les résilier, avec ou sans indemnité ;

- autoriser, dans le cadre de la législation en vigueur, toutes cessions de baux et sous-locations d'immeubles appartenant à la société ; stipuler ou accorder toutes indemnités, en recevoir ou payer le montant ;

- donner ou accepter tous congés, dans les formes et délais légaux, d'immeubles appartenant à la société ;

- consentir toutes réductions de loyers, tous arrangements et transactions avec les locataires ou fermiers d'immeubles appartenant à la société.

En revanche, par exception à l'article 28, l'unanimité des droits de vote est requise, lorsque les statuts le prévoient expressément par renvoi exprès et pour :

- décider la dissolution de la société,
- modifier les conditions d'augmentation du capital social,
- modifier les règles relatives à l'agrément,
- modifier les conditions de nomination des gérants statutaires prévues à l'article 19,
- modifier les pouvoirs des gérants fixés à l'article 20 des statuts,
- modifier les articles 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33,34 des présents statuts.

Article 30- Décisions collectives unanimes

Les titulaires du droit de vote, compétents aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires, tels que définis à l'article 10 des présents statuts peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre, à la seule unanimité des droits de vote de la société, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les titulaires du droit de vote qui ne peuvent être présents pour la signature de cette décision collective unanime pourront se faire représenter par toute personne de leur choix à l'effet de signer cet acte. Cette représentation ne pourra être valablement constituée que par un mandat écrit et exprès du titulaire du droit de vote absent dans lequel il devra indiquer, outre le nom du mandataire, l'étendue des pouvoirs qu'il lui confère et l'objet pour lequel il est censé signer.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

Article 31- Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2023.

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

Article 32- Définition du résultat de l'exercice

32-1/ Définition du résultat courant de l'exercice

Le résultat courant est constitué par :

- les produits nets de l'exercice,
- sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

32-2/ Définition du résultat exceptionnel de l'exercice

Le résultat exceptionnel est constitué par:

- les plus-values de cession des éléments de l'actif immobilisé, et notamment les plus-values de cession de biens ou droits immobiliers et les plus-values de cession de participations substantielles dans des sociétés non cotées ;
- les capitaux issus d'événements indépendants de décisions de gestion de la Société, notamment les capitaux issus du dénouement de contrats d'assurance vie, dont la Société pourrait être bénéficiaire.

Article 33- Modalités de répartition du bénéfice

33-1/ Répartition du bénéfice courant distribuable

Pour chaque exercice, le bénéfice courant distribuable est constitué par le résultat courant de l'exercice, diminué des reports déficitaires courant et augmenté des reports bénéficiaires courant.

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

En cas de distribution de bénéfice, ce dernier est appréhendé par les associés à hauteur de leurs droits.

En cas de démembrement des parts :

L'usufruitier aura seul droit aux bénéfices réalisés correspondant au résultat courant.

En cas de mise en report à nouveau du bénéfice, les sommes ainsi reportées appartiennent à l'usufruitier.

33-2/ Répartition du bénéfice exceptionnel distribuable

Pour chaque exercice, le bénéfice exceptionnel distribuable est constitué par le résultat exceptionnel de l'exercice, diminué des reports déficitaires exceptionnels ou augmentés des sommes portées sur le compte de réserve.

En cas de démembrement des parts :

Le bénéfice exceptionnel distribuable de l'exercice ainsi constitué est affecté en priorité au report déficitaire exceptionnel s'il en existe, puis au compte de réserves, et est acquis au nu-propiétaire sous réserve des droits de l'usufruitier, qui peut sur décision collective des associés être mis en distribution.

En cas de mise en distribution de la réserve, cette distribution sera :

- soit appréhendées en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit,
- soit réemployées en démembrement, en nue-propiété et en usufruit,
- soit répartie entre le nu-propiétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts

A défaut de convention contraire entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, cette distribution sera appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit.

Article 34- Documents comptables

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

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte de résultat ainsi que le bilan de la société

Article 35– Dissolution

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

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

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

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

Article 36- Effets de la dissolution

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

Article 37- Liquidation

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

Dispositions spécifiques au démembrement de parts sociales :

Lors de la liquidation, le liquidateur verse l'intégralité des fonds démembrés à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire. L'usufruitier donnera bonne et valable quittance au liquidateur.

Article 38- Clôture

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

Article 39- Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 40- Frais

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

Article 41- Élection de domicile

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

Article 42- Jouissance de la personne morale

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

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

Article 43- Actes - Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Article 44 - Déclaration fiscale

La présente société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du code général des impôts.

Article 45 – Clause de conciliation

Toutes les contestations relatives à la société civile notamment celle des associés entre eux, celles des associés et de la société civile, celles entre la société et son gérant concernant les affaires sociales ou l'exécution des dispositions statutaires devront faire l'objet d'une tentative de conciliation dans les conditions suivantes.

Dans le cadre de cette tentative de conciliation, les parties s'engagent à se rapprocher entre elles pour trouver une solution amiable. En cas d'échec, les parties désignent un conciliateur, à défaut d'accord entre elles, ce dernier est nommé par ordonnance du président du tribunal de grande instance du siège social, statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La conciliation se déroulera au siège social, ou dans tout autre endroit à la convenance des parties.

Lors de la phase de conciliation, chacune des parties pourra se faire représenter du conseil de son choix, dont elle supportera seule les frais, débours et honoraires.

Pendant toute la durée de la phase de conciliation, les parties s'engagent à n'exercer aucune procédure judiciaire à l'encontre de l'autre. Les seules demandes en justice autorisées, pendant cette phase, sont celles tendant à la conservation d'une preuve ou à la protection d'un droit à titre conservatoire.

En tout état de cause, la phase de conciliation prendra fin à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jour où les parties se sont rencontrées, seules ou en présence du tiers conciliateur désigné en justice, sans qu'une solution définitive ait été trouvée.

Les frais, débours et honoraires du tiers conciliateur qui aura été désigné en justice seront à la charge des parties qui les supporteront chacune à hauteur de moitié.

Si, au cours de la phase de conciliation, une solution est trouvée au litige opposant les parties, celle-ci devra donner lieu à la rédaction d'un écrit valant transaction, conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil. Cette transaction aura, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

Article 46– Engagement

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990E 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 également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

DS
BE

DS
BE

Paraphe
VM

DocuSigned by:
Benjamin ENGRAND
81D986F2D32C401...

DocuSigned by:
Benjamin ENGRAND
81D986F2D32C401...

Signé par :
Virginie MARLAT-RIE
09BE14FBF7DB4B5...