

4US
Société civile immobilière
au capital de 1.000,00 €
Avec siège social à STRASBOURG (67000),
1 rue Saint-Arbogast
RCS STRASBOURG 900 333 204

STATUTS

Mis à jour le 22 mai 2025
Suite aux assemblées générales du 22 mai 2025

A

fi

1

STATUTS MIS A JOUR DE LA SCI 4US

LES SOUSSIGNES :

Madame Françoise Thérèse **BERTRAND**, thérapeute, demeurant à GRAMBOIS (84240) 2711 chemin des Aubions.

Née à STRASBOURG (67000) le 7 janvier 1960.

Monsieur Garin Joseph Emile **BINTZ**, Gérant de sociétés, demeurant à STRASBOURG (67000) 1 rue Saint-Arbogast.

Né à SCHILTIGHEIM (67300) le 31 août 1994.

Madame Nolwenn **BINTZ**, agent immobilier, demeurant à STRASBOURG (67000) 1 rue Saint-Arbogast.

Née à SCHILTIGHEIM (67300) le 17 mars 1996.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont décidé de constituer en date du 1^{er} juin 2021, modifiés aux termes d'assemblées générales contenues dans un acte de cession de parts et de donation reçus par Maître William MATT, notaire à OSTWALD, en date du 22 mai 2025, et ont exposé ce qui suit :

Article 1 – Forme

Il est formé par les présentes, entre les requérants, une société civile qui existera entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement. Cette société sera régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par tous décrets fixant les conditions d'application de ces dispositions, et par les présents statuts.

Article 2 – Objet social.

La Société a pour objet, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil, et à l'exception de toute opération de caractère commercial, l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers en France et à l'étranger

Plus spécialement l'acquisition d'immeubles bâtis et non bâtis,

Plus généralement toutes opérations mobilières et immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à cet objet de nature à en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

Article 3 – Dénomination.

La dénomination sociale est : 4US.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article 4 – Siège social.

Le siège social est fixé à l'adresse suivante : 1 Rue Saint Arbogast à Strasbourg (67000) (Bas-Rhin).

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 – Durée.

La Société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée, ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés.

La société n'est pas dissoute par le décès, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

En cas de décès d'un associé, il est fait application des dispositions de l'article 16 ci-après.

Article 6 – Fiscalité.

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés par une option qui est irrévocable.

Article 7 – Apports.

Lors de la constitution de la société, il a été apporté, savoir :

- Par Mademoiselle Nolwenn BINTZ : une somme d'argent d'un montant de Cinq cent dix euros,

510 €

- Par Mme Françoise BINTZ : une somme d'argent d'un montant de Quatre cent quatre-vingt-dix euros,

490 €

soit au total la somme de mille euros

1 000 €

Ces sommes ont été déposées en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société auprès du Crédit Mutuel St Jean, 2 rue du Maire KUSS, 67000 Strasbourg.

Article 8 – Capital social.

Le capital social est fixé à la somme de : Mille euros (1 000 €).

Il est divisé en cent parts, de dix euro (10 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Nolwenn BINTZ

51 parts numérotées 1 à 51,

Madame Françoise BINTZ
100,

49 parts numérotées 52 à

Soit au total cent parts sociales.

Aux termes d'un acte de cession reçu le 22 mai 2025 par Maître William MATT, notaire à OSTWALD (67540), 48 rue du Général Leclerc, Madame Nolwenn BINTZ a cédé :

- Madame Françoise BERTRAND 49 parts sociales numérotées de 1 à 49,
- Monsieur Garin BINTZ 1 part sociale numérotée 50,

Par suite, la répartition du capital social s'opère comme suit :

Titulaire	Parts en pleine propriété	N°
Madame Françoise BERTRAND	98	1 à 49 et de 52 à 100
Monsieur Garin BINTZ	1	50
Madame Nolwenn BINTZ	1	51
TOTAL	100	

TOTAL : CENT (100) PARTS

Aux termes d'un acte de donation reçu le 22 mai 2025 par Maître William MATT, notaire à OSTWALD (67540), 48 rue du Général Leclerc, Madame Françoise BERTRAND a donné à :

- Monsieur Garin BINTZ la nue-propriété de 49 parts sociales numérotées de 1 à 49 ;
- Madame Nolwenn BINTZ la nue-propriété de 49 parts sociales numérotées de 52 à 100;

Par suite, la répartition du capital social s'opère comme suit :

Titulaire	Parts en pleine propriété	N°	Parts en nue-propriété	N°	Parts en usufruit	N°
Madame Françoise BERTRAND					98	1 à 49 et de 52 à 100
Monsieur Garin BINTZ	1	50	49	1 à 49		
Madame Nolwenn BINTZ	1	51	49	52 à 100		
TOTAL	2		98		98	

TOTAL : CENT (100) PARTS EN PLEINE PROPRIETE

Article 9 – Dépôts de fonds en compte courant.

Au-delà de leur mise sociale, les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Article 10 – Augmentation du capital.

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature, ou en compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts

nouvelles attribuées gratuitement.

Article 11 – Réduction du capital.

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.

Article 12 – Droits et obligations attachées aux parts sociales.

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation.

A l'égard des tiers, les associés majeurs 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 de paiement. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital est la plus faible.

Les associés mineurs ne peuvent voir leur responsabilité engagée qu'à hauteur de leurs apports. Au-delà, leur part de responsabilité est reportée sur les autres associés majeurs.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

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

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résulte seulement des statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie, certifiée conforme par la gérance, de ces actes sera délivrée à tout associé qui en fera la demande, aux frais de la société.

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.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, **le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions.**

Par ailleurs, l'usufruitier est imposable à hauteur des bénéfices courants de l'exploitation (revenus fonciers, dividendes, intérêts des titres perçus, ...), ainsi que des bénéfices exceptionnels, qui incluent les plus-values de cession de l'actif immobilisé (tel que l'impôt sur la plus-value provenant de la cession d'un immeuble).

Article 13 – Cessions - Agrément.

Les cessions de parts sociales ne sont consenties librement qu'entre associés et entre ascendants et descendants.

Dans tous les autres cas, un agrément est nécessaire, il est donné par la volonté des associés suivant décision de nature extraordinaire.

Cet agrément s'impose quelque soit la cause et la nature de la mutation volontaire ou forcée, à titre gratuit ou à titre onéreux, et également dans les cas d'échanges de parts, d'attribution effectuée par la société à l'un de ses associés, et d'apports de parts sociales à toute personne morale même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées, le tout selon les dispositions qui suivent.

Les voix du cédant ne sont pas prises en compte pour les calculs de quorum et de majorité exigés par la décision d'agrément.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés.

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

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément est notifiée par la gérance, ou par l'auteur de la convention, au cédant ainsi qu'à chacun des autres associés.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans un délai de deux mois de la notification d'agrément. A défaut, le cédant sera réputé avoir renoncé à son projet.

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

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés 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 sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

La demande émanant de chacun des associés, contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des co-associés, y compris le cédant, dans un délai de deux mois à compter de la notification au demandeur de la décision de refus d'agrément.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus, mais le cas échéant, dans la limite des

demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite si nécessaire. La société peut également offrir de racheter elle-même les parts : celles-ci sont alors annulées, et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés : cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans le mois de la notification du rapport.

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

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

En cas de renonciation de l'un ou plusieurs candidats acquéreurs, la gérance peut lui substituer tout associé ou tiers de son choix, à moins que la société ne décide de racheter elle-même les parts. Dans ce cas, le candidat cessionnaire substitué devra lui-même être agréé. A défaut d'offre de substitution opérée dans le délai de six mois, les autres offres sont réputées nulles et non avenues, de sorte que le projet initial est réputé agréé.

Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagné du dépôt du prix entre les mains du notaire désigné par la gérance.

La régularisation des cessions incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître au jour et heure fixés devant le notaire désigné par elle. Si les parties ne comparaissent pas ou refusent de signer, la gérance peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux. Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert, supporte les frais et honoraires d'expert.

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

Les dispositions de cet article sont applicables à tous modes de cession entre vifs, à titre onéreux ou gratuit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toute personne morale, même par voie de fusion, scission ou autres opérations assimilées.

Article 14 - Cessions – Contestation - Nantissement – Réalisation forcée.

La cession des parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers que lorsque de surcroît, elle a été publiée par le dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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

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

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.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus-visées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 15 - Retrait d'un associé.

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les trois mois à compter de sa demande. L'associé retenant a droit au remboursement de la valeur des droits concernés, fixée à la date de clôture du dernier exercice approuvé précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément aux dispositions de l'Article 1843-4 du Code Civil.

L'associé se retirant a droit de retirer par priorité et à charge de soulte s'il y a lieu, tout bien apporté par lui en nature et qui se trouve encore dans l'actif social.

Handwritten signatures and a small box containing the number 9.

La demande de retrait implique, en outre, offre préalable faite aux co-associés de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les co-associés n'auraient pas proposé le rachat.

Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant, sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise indiquée ci-dessus. Les associés notifient leur proposition d'achat à la société dans les deux mois de notification à eux faite du retrait. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait accordé à un associé ainsi qu'il est dit ci-dessus. L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction du capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions qui précèdent, les autres associés peuvent à l'unanimité décider de la dissolution anticipée de la société.

Le retrait d'un associé peut également être autorisé par décision de justice s'il est fondé sur de justes motifs.

Article 16 - Mutation par décès.

Sauf en ce qui concerne les ascendants ou descendants de l'associé défunt, tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit 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.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Il est fait application des dispositions de l'article 13 ci-dessus concernant les cessions, quant aux règles de rachat des parts par les autres associés et à celles concernant leur estimation. La décision des associés implique le rachat par la société elle-même des parts qui ne seraient pas rachetées par les autres associés.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

Article 17 – Réunion des parts sociales en une seule main.

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. A défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 18 - Nomination – Révocation – Démission.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'unanimité des associés.

Le ou les gérants sont nommés pour une durée indéterminée.

La révocation doit être décidée avec juste motif, tels que l'incapacité médicalement constatée du gérant à assurer sa mission, ou mission assurée avec incompétence, le gérant mettant en danger le patrimoine sociétaire.

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.

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

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Article 19 – 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.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir les actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer 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.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Dans tous les autres cas, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun acte sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département, ainsi qu'il est indiqué à l'Article 4.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

En cas de décès d'un des gérants, le ou les autres assureront seuls la gérance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la Société Civile Immobilière, le gérant ».

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et le soin qui leur sont nécessaires.

Article 20 - Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant sur décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 21 - Responsabilité.

Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Article 22 - Information des associés.

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser à tout moment par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Article 23 – Décisions collectives - Nature – Majorité

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément

qu'elles revêtent une telle nature.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les présents statuts, les décisions de nature extraordinaire sont prises par des associés représentant au moins la moitié du capital social.

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

- à l'approbation du rapport établi par la gérance sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues
- à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire sont prises par des associés représentant au moins la moitié du capital social.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Article 24 – Décisions Collectives – Modalités.

Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. Tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la convocation d'une assemblée, comme encore après cessation des fonctions du dernier gérant, peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet des résolutions.

Les convocations à une assemblée ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée. Elles sont faites par lettres adressées à tous les associés. Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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.

A

f

14

✓

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant du plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire associé ou non. A défaut, le Président de séance

assume lui-même le secrétariat de l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les nom et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les gérants. Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant.

Les procès-verbaux de décisions collectives sont établis sur un registre spécial.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Article 25 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Article 26 - Détermination et affectation du résultat.

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

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

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

Article 27 - Dissolution de la société.

La société prend fin pour les causes de dissolution prévues à l'article 1844-7 du Code

Civil.

En outre, 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, ni par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

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

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à la clôture de la liquidation. Si le mandat de liquidation venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir procédé à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

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

La nomination ou la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la société, ni les tiers, ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination.

Les liquidateurs disposent de tout pouvoir pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes. Ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles. Ils reçoivent tout règlement, donne valable quittance, paiement des dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions, et plus généralement, tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué entre les associés en fonction des droits de chacun d'eux dans le résultat bénéficiaire ou déficitaire des cinq dernières années, y compris les indemnités de gérance affectées à chaque associé.

Article 28 - Transmission – Fusion.

Les associés pourront décider la transformation de la présente société soit en société civile d'un type particulier, soit en société commerciale de l'une quelconque des formes admises par les lois françaises, soit en groupement d'intérêt économique, et ce dans les conditions ci-dessus prévues pour les décisions modifiant les statuts, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

Ils peuvent également décider la fusion de la société avec toute société civile ou commerciale existante, ou à créer, dans les mêmes conditions. Toutefois, si la société absorbante ou la société nouvelle à créer est une société en nom collectif ou un groupement d'intérêt économique, la décision ne pourra être prise qu'à l'unanimité des associés.

Article 29 – Contestation.

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, seront soumises au préalable à un conciliateur choisi d'un commun accord.

Au cas où le litige opposant les associés ne serait pas résolu par l'intervention du conciliateur, les associés de ladite société, dans un souci de mettre une fin à ce litige qui les opposerait et d'éviter des instances judiciaires, déclare expressément vouloir soumettre ce litige à deux experts choisis respectivement par chacune des parties en présence. Dans le cas où les deux experts choisis ne réussiraient pas à résoudre le litige, ceux-ci nommeront eux-mêmes un troisième expert chargé de les départager. La décision de ce troisième expert est sans appel.

Article 30 - Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la société, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de ce siège.

Handwritten signatures and a stamp with the number 17.

TELS SONT LES STATUTS

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

1 – 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, et portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

2 - Premier exercice social

Par dérogation à l'Article 24 ci-dessus, 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 de l'année suivante.

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

3 - Actes – Société en formation

Actes accomplis avant la signature des statuts

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

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

4 - Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et conformément aux prescriptions légales et réglementaires, les associés fondateurs donnent mandat à la gérance, qui accepte, à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la présente société civile en formation les engagements suivants

- signer tous actes, offres de prêts, ouverture de compte bancaire ou toute autre opération ou formalités qui seraient nécessaires à l'objet social
- emprunter pour le compte de la présente société, auprès de toute banque ou organisme de crédit, toute somme nécessaire au financement de l'acquisition envisagée
- à la sûreté et garantie du remboursement de ce ou ces prêts, constituer toute sûreté réelle sur les immeubles pouvant appartenir à la société, signer toutes pièces, actes et documents, et généralement faire le nécessaire
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces et généralement faire le nécessaire.

Tous pouvoirs lui sont donnés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

5 - Nomination de la gérance

Le premier gérant nommé aux présentes est : Mme Nolwenn BINTZ.

En cas de pré-décès de Madame Nolwenn BINTZ, Monsieur Garin BINTZ, s'il lui survit, deviendra immédiatement et automatiquement Gérant de la Société.

6 - Registre des bénéficiaires effectifs

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre

du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

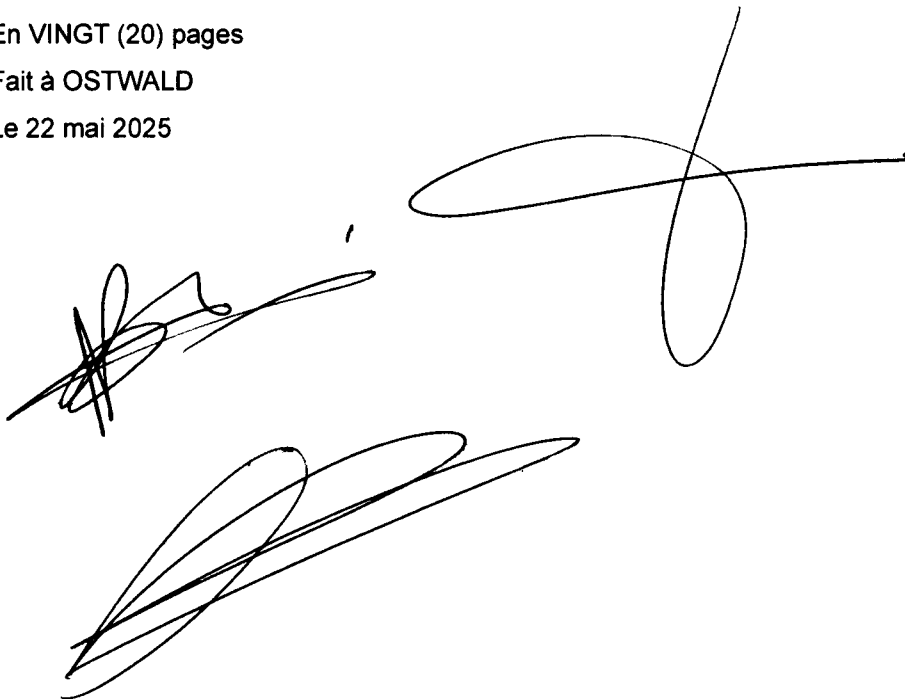
HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Les statuts initiaux de la société SCI US adoptés aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 1^{er} juin 2021, modifiés aux termes d'assemblées générales en date du 22 mai 2025.

En VINGT (20) pages

Fait à OSTWALD

Le 22 mai 2025

Three handwritten signatures in black ink. The top signature is a large, stylized loop with a horizontal line extending to the right. The middle signature is a smaller, more compact loop. The bottom signature is a large, sweeping loop that extends downwards and to the left.