

88 LIBERATION

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros
Siège Social : 12 Avenue Jean Fragonard, 33700 Mérignac

STATUTS CONSTITUTIFS

LES ASSOCIES : :

La société HOLDING JFL,
Société par actions simplifiée au capital de 744 010 euros,
Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 927 841 148,
Dont le siège social est situé 51 Avenue Demeulin, 33700 Mérignac,
Représentée par son Président, Monsieur Jean-François LARRE

ET

Monsieur Jean-François LARRE,
Né le 22 mars 1978 à BORDEAUX (33). de nationalité française.
Demeurant
Marié sans contrat de mariage à Madame Mathilde LARRE née LUCION, le 16 janvier 2009,
Résident français au sens de la réglementation communautaire.
Majeur capable au jour des présentes.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière au cours de la vie sociale.

DECLARATIONS PREALABLES

Les soussignés confirment les énonciations figurant en tête du présent pacte statutaire relatives à leur état civil ou identification.

Ils déclarent en outre :

- ne pas être susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens.
- avoir la pleine capacité de s'obliger au titre des présentes.
- ne faire l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

TITRE I FORME - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile à objet immobilier régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 – OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, et notamment l'immeuble sis 88 Avenue de la Libération 33700 Mérignac ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles de la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société ;
- toutes opérations civiles ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, 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 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est :

88 LIBERATION

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile Immobilière " ou des initiales " S.C.I. " suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de **99 années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le Siège Social de la Société est fixé :

12 Avenue Jean Fragonard, 33700 Mérignac

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.

TITRE II

Apports - Capital social - Parts sociales

Article 6 - APPORTS

Apports en numéraire

Les fonds formant le capital social sont souscrits pour un montant de **MILLE EUROS (1 000 EUR)** et libérés intégralement en numéraire lors de la souscription, soit :

- **la société HOLDING JFL**
apporte à la Société
une somme en numéraire de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros, ci 999,00 euros
 - **Monsieur Jean-François LARRE**
apporte à la Société
une somme en numéraire de un euro, ci 1,00 euros
- Soit au total, la somme de mille euros, ci 1 000,00 euros**

Cette somme de 1 000 euros a été effectivement versée dans la caisse sociale, ainsi que les associés le reconnaissent d'un commun accord et s'en donnent mutuellement quittance.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000 EUR)**, montant de la souscription.

Le capital est divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, libérées entièrement de leur valeur et attribuées aux associés en représentation de leur souscription au capital, savoir :

- **à la société HOLDING JFL**
à concurrence de 999 parts sociales
portant les numéros de 1 à 999,
en rémunération de son apport en numéraire, ci 999 parts
 - **à Monsieur Jean-François LARRE**
à concurrence de une part sociale
portant le numéro 1 000,
en rémunération de son apport en numéraire, ci 1 part
- Total égal au nombre de parts composant le capital social 1 000 parts**

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

8.1 - Augmentation du capital social

8.1.1 - Dispositions générales

Le capital social peut, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 11-2 ci-dessous.

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.

8.1.2 - Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article 11-2 des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites à titre réductible par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article 11-2 des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 30 jours francs.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

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

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

8.2 - Réduction du capital social

Il peut aussi, en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties -usufruitier et nu-proprétaire - n'en conviennent autrement.

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

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

Article 9 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, et/ou Gérant, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et la Gérance.

Article 10 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS – RESPONSABILITES

10.1 - Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés "certificat représentatif de parts" et sont barrés de la mention "non négociable". Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales. 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.

10.2 - A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

10.3 - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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 personne morale.

Toutefois par exception à ce principe, et de convention expresse entre les associés soussignés et ceux qui viendraient à acquérir ultérieurement la qualité d'associé, les associés mineurs ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux. En conséquence, les autres associés majeurs seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la société pendant la durée de sa minorité légale. En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par l'un des associés de la société, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit, et de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux pendant la durée de sa minorité légale.

10.4 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

10.5 - Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote est toujours exercé par l'usufruitier, exception faites des décisions suivantes pour lesquelles le droit de vote est réservé au nu-proprétaire :

- la décision de changement de nationalité de la société,
- la décision de transformation de la société en société d'une autre forme entraînant une augmentation des engagements des associés,
- la décision de prorogation de la durée de la Société.
- toute opération sur le capital social.
- toute décision devant se prononcer sur sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs.

Par exception à ce qui est dit ci-dessus, les décisions portant sur la dissolution anticipée de la Société devront recueillir l'accord conjoint de l'usufruitier et du nu-proprétaire.

Cependant, les associés peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote, sans toutefois pouvoir priver l'usufruitier de son droit à voter les décisions concernant l'affectation des bénéfices. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenue d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai de huit (8) jours suivant l'envoi de cette lettre.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-proprétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

10.6 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 11-2 pour les cessions de parts sociales.

Article 11 – CESSIION DE PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

11.1 - Forme et publicité des cessions des parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, ou par transfert sur les registres de la Société, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, d'une copie authentique de l'acte de cession, s'il est notarié, ou d'un original, s'il est sous seing privé.

Les dispositions ci-dessous visent toutes cessions et transmissions entre vifs à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales, et de manière plus générale, toute cession à titre gratuit ou onéreux de quelque manière qu'elle ait lieu, alors même qu'elle aurait lieu par voie d'apport en société, d'échange, d'attribution, de fusion, de scission, de dévolution, de confusion de patrimoines et alors même que la cession ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit.

11.2 - Agrément des cessions et transmissions entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées ou transmises, à titre onéreux ou à titre gratuit, à des tiers non associés et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'après agrément préalable de la collectivité des associés statuant aux conditions de majorité extraordinaire.

Le projet de cession de parts et la demande d'agrément correspondante doivent être notifiés par le cédant à la société et à chacun des associés par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément aux dispositions de l'article 1861 alinéa 3 du Code civil. La demande d'agrément doit mentionner les noms, prénoms et adresse de l'acquéreur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination et l'adresse du siège ainsi que le nombre des parts sociales dont la cession est envisagée et le prix offert.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur la demande d'agrément, dans les conditions fixées par les présents statuts, et ce dans un délai de 30 jours à compter de la réception de cette notification par la Société.

La décision prise par la collectivité des associés n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société. La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

L'agrément peut également résulter du consentement unanime de tous les associés exprimé dans l'acte de cession.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée, tant à l'égard de la Société qu'à l'égard des tiers, dans le délai de (3) mois de la notification de l'agrément faite au cédant ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés peuvent acquérir les parts sociales du cédant à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des autres associés suivant les modalités prévues par les statuts. Les associés peuvent aussi décider que le rachat sera effectué par la société elle-même, les parts devant alors être annulées au moyen d'une réduction du capital social.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix d'achat offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par le cédant au titre de la demande d'agrément, 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 caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

Le cédant peut renoncer à la cession et décider de conserver ses parts, y compris après fixation du prix de rachat par l'expert. Cette renonciation doit être notifiée à la société par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

11.3 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

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

Le projet de nantissement doit alors être notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chaque associé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai d'un mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné au projet de nantissement (ou le défaut de réponse dans le délai précité) emporte agrément de l'adjudicataire 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, par acte d'huissier ou par lettre recommandée AR comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Toutefois, 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si aucun associé n'exerce cette faculté ou ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la Société. Cette notification doit être faite par acte d'huissier ou par lettre recommandée AR et comporter l'indication de la date de la mise en vente des parts.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les mêmes conditions que pour les cessions de parts sociales à des tiers.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 6 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

11.4 - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

Les parts sociales ne sont pas librement transmissibles en cas de liquidation de communauté de biens entre époux. La transmission de parts sociales par liquidation de communauté de biens entre époux est soumise aux conditions d'agrément prévues à l'article 11-2 pour les cessions.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

11.5 – Valorisation des parts sociales

Dans le cadre de la mise en œuvre des dispositions de l'article 11 des présentes, la valeur des parts sociales devra être fixée en tenant compte du montant des capitaux propres, de l'endettement financier de la Société et de la valeur vénale des immeubles possédés par la SCI.

Article 12 – TRANSMISSIONS PAR DECES

12.1 - La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les héritiers en ligne directe de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après.

12.2 - Tout héritier, légataire ou conjoint du défunt doit justifier auprès de la Société, dans les trois (3) mois du décès, de ses qualités héréditaires et de son état civil par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

12.3 - L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production à la Société.

A cet effet dans les huit (8) jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze (15) jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt, les voix attachées auxdites parts du défunt n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés, sauf s'ils n'ont pas justifié auprès de la Gérance de leur qualité héréditaire.

La décision d'agrément n'a pas à être motivée.

Pendant la période comprise entre la date du décès et celle de l'agrément ou du refus d'agrément, les droits attachés aux parts sociales du défunt ne peuvent pas être exercés par les héritiers non agréés.

12.4 - En cas de rejet de l'agrément, chaque associé doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

En cas de pluralité d'offres d'associés, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

12.5 – En cas de refus d'agrément, les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, tenant compte du montant des capitaux propres, de l'endettement

financier de la Société et de la valeur vénale des immeubles possédés par la SCI. La valeur des parts sera fixée en fonction de cette méthode, d'un commun accord entre les parties ou, en cas de contestation, par un expert désigné en application de l'article 1843-4 du Code civil. L'expert désigné sera tenu d'appliquer ces règles et modalités conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

12.6 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un (1) an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

12.7 - Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Toutefois, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur l'agrément global des héritiers ou légataires.

12.8 - Si un seul associé survit, il réunit toutes les parts dans ses mains. Il a un an pour régulariser la situation. Si la société est dissoute après l'expiration de ce délai, il procède à la liquidation de la société. Cependant, les droits des héritiers exclus sont nés avant la dissolution ; ils se déterminent donc par application de l'article 1870-1 du Code civil. En effet, la dissolution étant postérieure, les héritiers ne sont pas partis à la liquidation ; ils sont seulement des créanciers s'ils n'ont pas encore été désintéressés.

Article 13 - INCAPACITE – RETRAIT

13.1 – Incapacité

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que la collectivité des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843- 4 du Code Civil. Dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure, la valeur des parts sociales devra être fixée par l'expert en tenant compte du montant des capitaux propres, de l'endettement financier de la Société et de la valeur vénale des immeubles possédés par la SCI.

Le montant du remboursement sera payable dans les six mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

13.2 – Retrait d'un associé

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés. Sans préjudice des droits des tiers, le retrait d'un associé ne peut intervenir que s'il a été autorisé par une décision collective extraordinaire des associés. Ce retrait peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice. Toutefois, préalablement à une demande de retrait judiciaire pour justes motifs, l'associé retrayant sera tenu de proposer aux autres associés de leur céder ses parts sociales.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de l'autorisation par la collectivité des associés. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

Tout associé sortant doit rembourser à la Société toutes sommes pouvant lui être dues ainsi que, le cas échéant, sa quote-part dans les pertes sociales.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'autorisation du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Article 14 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

14.1 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont

jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

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

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

15.1 - Nomination : La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales , , nommé(s) pour une durée limitée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

Le Gérant est tenu de consacrer tout le temps nécessaire aux affaires sociales.

15.2 - Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet, ainsi que tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Le ou les Gérants sont habilités à prendre toutes décisions concernant la gestion, l'administration et jouissance des biens de la société, à procéder au nom et pour le compte de la Société à des acquisitions et ventes d'immeubles, à la souscription d'emprunts, à l'octroi de garanties sur les biens sociaux, mais à la condition que ces opérations contribuent à la réalisation de l'objet social. Ils peuvent aussi consentir une hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société.

Le ou les gérants sont également habilités à transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

En cas de gérance unique, le Gérant est autorisé à prendre seul tous les engagements que demande l'intérêt de la Société.

S'il y a plusieurs Gérants : dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion

dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

Chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue. L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements. Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit confirmée dans les huit (8) jours par lettre recommandée.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

15.3 - Représentation de la Société :

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

15.4 - Rémunération de la Gérance

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision collective des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives

15.5 - Cessation de fonctions

Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission, ou la perte de sa qualité d'associé.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

15.6 - Démission

Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions sans juste motif mais à charge de prévenir les associés et la Société un mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec avis de réception.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

En cas de gérant unique, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

La démission d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus.

15.7 - Révocation

Les Gérants sont révocables au cours de leur mandat par décision collective extraordinaire des associés.

La révocation d'un gérant, s'il est associé, lui ouvre la faculté de retrait dans les mêmes conditions qu'en cas de démission.

Le gérant qui perd sa qualité d'associé est automatiquement révoqué de ses fonctions de gérant de la Société.

15.8 - Vacance de la Gérance

Si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant (décès, démission ou révocation), il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de trente (30) jours à compter de la vacance.

Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

Article 16 - MODALITES DES DECISIONS COLLECTIVES

16.1. Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié. Elles peuvent également être prises par tous moyens de télécommunication électronique.

16.2. Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre des parts qu'il possède ou qu'il représente, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 17 - MAJORITE

Les questions soumises aux décisions collectives des associés peuvent revêtir un caractère, soit extraordinaire, soit ordinaire.

17.1 - Décisions extraordinaires

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 ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée sous la clause « Décisions ordinaires » ci-après des présents statuts. Les décisions extraordinaires peuvent notamment, statuer sur l'agrément des cessions et transmissions de parts sociales, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, révoquer le Gérant, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Sauf exceptions prévues par la loi ou par les présents statuts, les décisions extraordinaires doivent être prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Toutefois l'agrément en matière de transmission de parts sociales par décès est donné par décision collective extraordinaire des associés, hors la présence des dévolutaires du défunt, les voix attachées aux parts du défunt n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

Si une décision augmente les engagements d'un associé, elle ne peut être prise sans le consentement de celui-ci.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

17.2 - Décisions ordinaires

Les décisions sont de nature ordinaire, lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination, le remplacement ou la réélection des gérants même si elle entraîne modification des statuts ; Toutefois, elles ne peuvent pas révoquer les Gérants.
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions à caractère ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 18 - ASSEMBLEES GENERALES – CONSULTATIONS ECRITES – ACTE UNANIME

18.1 - L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

18.2 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé, ou par tout mandataire de son choix.

18.3 - L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

18.4 - Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

18.5 - Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

18.6 - Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre toutes les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

18.7 - En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé « adoptée » ou « rejetée », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance.

La Gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

18.8 - Les décisions collectives prises en assemblée générale ou adoptées par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus.

18.9 - Les associés sont autorisés à participer aux assemblées par visioconférence ou par d'autres moyens de télécommunication, dans les conditions prévues par la loi et les dispositions réglementaires en vigueur. Les associés participant ainsi à distance aux assemblées sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Sauf autorisation spécifique prévue par la Loi et/ou les textes réglementaires, cette possibilité de participer à distance aux assemblées est exclue pour les assemblées approuvant les comptes annuels et les comptes consolidés.

TITRE V EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

Article 19 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la Société et le 31 décembre 2026.

Article 20 - COMPTES SOCIAUX

20.1 - Il sera tenu au siège par la gérance une comptabilité régulière.

20.2 - La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

21.1 - Principes d'affectation des résultats

La répartition des bénéfices ou des pertes est décidée par la collectivité des associés statuant aux conditions de majorité ordinaire.

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions qui pourraient devenir nécessaires.

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

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

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

Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux et versé effectivement à la date fixée par la gérance.

Les associés peuvent également décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

21.2. - Répartition des bénéfices et des pertes en cas de démembrement des parts sociales :

De convention expresse entre les associés et par exception aux dispositions ci-dessus, en cas de démembrement de parts sociales :

21.2-1 Répartition du bénéfice distribué entre l'usufruit et le nu-proprétaire

L'usufruitier a vocation aux bénéfices distribués et aux pertes afférents aux droits sociaux qu'il détient dans le capital social et ce, quelle que soit l'origine du bénéfice (provenant à la fois du résultat d'exploitation et d'opérations exceptionnelles intervenues au cours de l'exercice social) ou de la perte réalisés par la Société au cours de l'exercice social et comptabilisé à sa clôture.

Cependant, le nu-proprétaire est seul bénéficiaire des distributions de réserves décidées en Assemblées Générale sauf si un quasi usufruit a été consenti au profit de l'usufruitier.

21.2-2 Répartition du bénéfice distribué entre l'usufruitier et le nu-proprétaire en cas de quasi-usufruit

Dans le cas où les associés titulaires de droits démembrés décident de constituer un quasi usufruit portant sur les sommes mises en réserves dans la Société au profit de l'usufruitier, ce dernier, pourra prétendre aux distributions de réserves décidées en Assemblées Générales.

En sa qualité de quasi-usufruitier, il pourra remployer librement et à sa convenance les sommes distribuées provenant des réserves de la Société mais sera redevable d'une créance de restitution du même montant des sommes perçues au profit du nu-proprétaire lors de l'extinction de l'usufruit.

21.2-3 Répartition des pertes

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par l'usufruitier proportionnellement au nombre de ses parts, sauf si les associés décident que les pertes seront reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

21.2-4 Répartition de la charge fiscale

La charge fiscale sera répartie de la manière suivante :

- L'usufruitier sera imposable au titre des bénéfices courants et des bénéfices exceptionnels.
- La prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société reviendra de droit à l'usufruitier.

TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 22 - LIQUIDATION – PARTAGE

22.1 - La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- D'une décision collective extraordinaire des associés.
- D'une décision judiciaire.
- Du décès simultané de tous les associés.

- Du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers.
- De la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés.
- De la fusion ou de la scission de la Société.

22.2 Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention " Société en liquidation " ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

22.3 - La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

La collectivité des associés statuant aux conditions de majorité extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

22.4 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

22.5 - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables. Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 23 – CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les Associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social. En conséquence, tout Associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

TITRE VII NOMINATION DU PREMIER GERANT - PERSONNALITE MORALE - FORMALITES CONSTITUTIVES
--

Article 24 - NOMINATION DE LA GERANCE DE LA SOCIETE

Les associés décident unanimement de nommer en qualité de Gérant de la société pour une durée illimitée :

Monsieur Jean-François LARRE,
Né le 22/03/1978 à BORDEAUX (33), de nationalité française.
Demeurant

Monsieur Jean-François LARRE, présent et intervenant, déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

Article 25 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Le Gérant est habilité à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs, et notamment :

- à signer au nom et pour le compte de la Société en formation les offres de prêt ainsi que tous contrats et documents, nécessaires à l'acquisition de l'immeuble situé 88 Avenue de la Libération, 33700 Mérignac.

Ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par une décision collective, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 26 - OPTION À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

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

Article 27 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance 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 journal d'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 28 - SIGNATURE ELECTRONIQUE DES STATUTS

Conformément aux articles 1363 et suivants du Code civil, les associés décident de signer les statuts électroniquement, à l'aide de la technologie Docusign intégrée sur la plateforme DocuSign (www.docusign.fr).

Les associés reconnaissent que les présents statuts électroniquement signés :

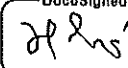
- constituent l'original du document ;
- sont établis et conservés dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité ;
- sont parfaitement valables et les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments du présent document sur le fondement de sa nature électronique ;
- constituent une preuve littérale au sens des articles 1363 et suivants du Code, ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourront valablement m'être opposé. En conséquence, les présents statuts signés électroniquement valent preuve de leur contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement aux droits et obligations qui découlent du présent document ;
- En tant que document électronique signé, les présentes feront foi de l'écriture et de la signature des associés, tant à leur égard qu'à celui de leurs représentants, héritiers ou ayants cause et chaque Partie reconnaît expressément qu'il pourra valablement lui être opposé. Les Parties prennent acte, au titre de l'article 1375, al. 4 du Code civil, que l'exigence d'une pluralité d'originaux imposée par l'article 1375, al. 1er du code civil est réputée satisfaite à l'égard des présents statuts, en sa qualité de document électronique signé conformément aux articles 1367 et suivants du code civil.

- Les associés s'entendent pour désigner Mérignac (France) comme lieu de signature des présents statuts.
- Les présents statuts seront réputés signés le 6 octobre 2025, nonobstant les dates d'apposition effective des signatures électroniques ci-dessous.

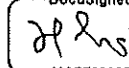
Fait à Mérignac, le 6 octobre 2025

En un exemplaire numérique original

Bon pour acceptation des fonctions de Gérant.

DocuSigned by:

482FF0893E6747F...

Monsieur Jean-François LARRE ¹
Associé et Gérant

DocuSigned by:

482FF0893E6747F...

Pour la société HOLDING JFL
Associée
Monsieur Jean-François LARRE

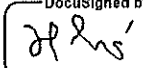
¹ Signature précédée de la mention manuscrite « *Bon pour acceptation des fonctions de gérant.* »
19/20

ANNEXE

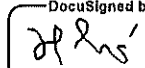
ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION, AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Signature au nom et pour le compte de la Société en formation les offres de prêt ainsi que tous contrats et documents, nécessaires à l'acquisition de l'immeuble situé 88 Avenue de la Libération, 33700 Mérignac.
- Signature des offres de prêt nécessaires à l'acquisition de l'immeuble sis 88 Avenue de la Libération, 33700 Mérignac.
- Signature d'une promesse de vente pour l'immeuble sis 88 Avenue de la Libération, 33700 Mérignac.
- Signature d'une lettre de mission avec la société d'expertise-comptable ERECAPLURIEL, portant sur la gestion comptable et fiscale de la Société.
- Acceptation d'un devis avec la société d'expertise-comptable ERECAPLURIEL, relative à la création de la Société.
- Démarches effectuées pour aboutir à l'immatriculation de la Société.
- Engagement de tous frais entraînés par le présent acte et ses suites, relatifs à la création de la Société.
- D'une manière générale, contracter tous engagements pouvant permettre à la Société de réaliser son objet social.

La signature des présents statuts emportera reprise automatique des engagements résultant de ces actes lorsque la Société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

DocuSigned by:

482FF0893E6747F...

Monsieur Jean-François LARRE
Associé et Gérant

DocuSigned by:

482FF0893E6747F...

Pour la société HOLDING JFL
Associée
Monsieur Jean-François LARRE