

2A-GEZED

Société civile immobilière au capital de 10.000 €
Siège social : 9 rue du Général Sarrail - 51200 EPERNAY

STATUTS CONSTITUTIFS

EN DATE DU 21 NOVEMBRE 2025

Les soussignés :

Monsieur Abel RAFIK GHFIRI

Né le 5 Juillet 1965 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française,

Demeurant à EPERNAY (51200), 9 rue du Général Sarrail,

Divorcé et non remarié, titulaire d'un pacte civil de solidarité avec Madame Agnès LUNDY en date à EPERNAY (51200) du 3 Janvier 2020

Madame Agnès LUNDY

Née le 10 Février 1969 à NANCY (54), de nationalité française

Demeurant à EPERNAY (51200), 9 rue du Général Sarrail,

Célibataire, titulaire d'un pacte de solidarité civile avec Monsieur Abel RAFIK GHFIRI en date à EPERNAY (51200) du 3 Janvier 2020

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

  2

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par toutes dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - DÉNOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **2A-GEZED**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet :

- la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis, et de tous droits immobiliers dont la société peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement ;
- L'acquisition, la détention et la gestion pour son propre compte de valeurs mobilières, titres de société et de tous droits portant sur ces valeurs et titres ;
- l'aliénation des immeubles ou droits immobiliers dont est propriétaire la Société, au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société.

Pour la réalisation de cet objet et pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Plus généralement, elle peut faire toutes opérations se rapportant à cet objet ou contribuant à sa réalisation, pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet d'altérer son caractère civil.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **9 rue du Général Sarrail - 51200 EPERNAY**

Il peut être transféré en tout endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue à l'article 15 des présents statuts.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'KA' followed by a stylized flourish and the number '3'.

ARTICLE 5 – DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la Société est fixée à 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut être prorogée par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue à l'article 15 des présents statuts.

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL

Les apports faits à la constitution de la société et formant le capital d'origine sont tous des apports en numéraire.

Ces apports représentent la somme de DIX MILLE €EUROS (10.000 €). Le détail des versements effectués figure à l'article 22 des présents statuts.

ARTICLE 7 – CAPITAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à DIX MILLE €EUROS (10.000 €).

Il est divisé en DIX MILLE (10.000) parts sociales d'UN €EURO (1 €) chacune, numérotées de 1 à 10.000. Ces parts sont réparties entre les associés dans les proportions suivantes :

- **Monsieur Abel RAFIK GHFIRI**
A concurrence de CINQ MILLE
(5.000) parts sociales, en pleine propriété
Numérotées de 1 à 5.000 inclus, ci 5.000 parts
 - **Madame Agnès LUNDY**
A concurrence de CINQ MILLE
(5.000) parts sociales, en pleine propriété
Numérotée de 5.001 à 10.000, ci 5.000 parts
-
- Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social,
Soit 10.000 parts sociales, ci 10.000 parts

ARTICLE 8 – AUGMENTATION OU REDUCTION DU CAPITAL

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus. Sous cette réserve, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

La décision d'augmenter le capital social ayant pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé doit comporter son agrément.

 
4

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales. Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

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. 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.

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, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice. Dans le cas où l'indivision ne serait pas représentée par un mandataire unique, les voix qui en dépendent ne sont pas prises en compte tant pour le calcul du quorum que de la majorité.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-proprétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

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. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembreée, sans préjudice du droit du nu-proprétaire de participer à toutes les décisions collectives. Cependant, le nu-proprétaire est titulaire du droit de vote attaché aux parts démembreées pour l'adoption des deux décisions suivantes : changement de nationalité de la société et prorogation de la durée de la société.

Le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir de toute autre répartition du droit de vote. 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 d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

ARTICLE 11 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE 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. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

AA 5

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES – AGREMENT DES CESSIONNAIRES

- 1- Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec le consentement de la collectivité des associés prise à la majorité de prévue à l'article 15 des statuts. Cette disposition vise toutes transmissions sous quelque forme que ce soit (en ce compris notamment par voie de cession, apport, fusion, scission ou apport partiel d'actifs), de parts sociales entre vifs, qu'elles interviennent à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.
- 2- Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant l'identité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est soumise à agrément.

Dans le délai de quinze (15) jours de la notification qui lui a été faite, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession des parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet.

La décision de la société, qui n'a pas à être motivée, est notifiée par la gérance au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession prévues à l'alinéa précédent, le consentement à la cession est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, le cédant dispose d'un délai de quinze (15) jours à compter de la notification du refus pour faire connaître sa décision au gérant, par lettre remise en main propre, qu'il renonce à son projet.

Si l'associé cédant n'a pas renoncé expressément à son projet, le gérant est tenu dans un délai de trois (3) mois suivant l'expiration du délai de quinze (15) jours susvisé, de faire acquérir les parts sociales (i) soit par un associé ou par un tiers (après agrément conformément aux stipulations du présent article), (ii) soit par la Société, avec le consentement de l'associé cédant, en vue de procéder à une réduction de capital.

Dans ce cas, à défaut d'accord entre les parties, le prix des parts sociales est déterminé par un expert, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par l'associé et par moitié par les acquéreurs des parts sociales au prix fixé par l'expert.

Si à l'expiration du délai de trois (3) mois susvisé, la totalité des parts sociales n'a pas été rachetée, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois ce délai pourra être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

- 3- Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté à peine de nullité par écrit en application de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2358 du Code civil.

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



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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours 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'il détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun n'exerce la faculté de se substituer, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée des parts sociales à laquelle le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un (1) mois avant la vente aux associés de 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.

- 4- En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute et continue entre les associés survivants et le conjoint de l'associé décédé et ses héritiers ou ayant droits, si le conjoint, les héritiers ou ayants droit sont déjà associés. Tous autres héritiers, légataires ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément des associés survivants pris à l'unanimité des droits de vote.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers, légataires ou ayants droit doivent justifier de leur identité et de leurs qualités héréditaires, la gérance pouvant toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités. Ils doivent enfin justifier de la désignation d'un mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Les héritiers, ayants droit ou légataires qui ne seraient pas agréés auront droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle sera déterminée au jour du décès.

- 5- En cas de liquidation de communauté de biens entre époux, et que cette liquidation intervienne du vivant des époux ou au décès de l'un d'eux, le conjoint de l'époux associé doit être agréé dans les conditions visées au paragraphe 2 du présent article, sauf s'il a déjà la qualité d'associé.
- 6- Si, durant la communauté de biens existant entre époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé dans les conditions visées au paragraphe 2 du présent article. Pour cet agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.
- 7- Toutes notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte de commissaire de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

KA⁷ AL

8- Le présent article ne peut être modifié qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 13 - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision des autres associés statuant à la majorité des droits de vote exprimés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

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

ARTICLE 14 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective des associés statuant à la majorité prévue à l'article 15 des statuts.

Par dérogation aux dispositions ci-dessus, le premier gérant de la société est nommé par les présents statuts.

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés, ou à défaut, demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

Tout gérant ne peut être révoqué que par décision collective des associés statuant à la majorité prévue à l'article 15 des statuts. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tous les associés.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 13 ci-dessus, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission, la collectivité des associés peut le dispenser d'effectuer ce préavis.

KA 8
R

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports entre associés, les gérants ont tous les pouvoirs nécessaires pour faire sans limitation toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la Société.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

La présente clause ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des associés titulaires du droit de vote.

ARTICLE 15 – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives et ne peut se faire représenter à une assemblée que par un autre associé.

Les associés n'ont pas besoin d'être physiquement présents ou représentés aux assemblées générales et peuvent, si l'auteur de la convocation le prévoit, participer à la réunion par tout mode de communication y approprié (y compris par conférence téléphonique ou vidéoconférence ou tout autre moyen de télécommunication permettant l'identification des associés dans les conditions fixées par la loi et les règlements).

Une feuille de présence est émise par les membres de l'assemblée ; toutefois, le procès-verbal de l'assemblée en tient lieu lorsqu'il est signé de tous les associés présents. Tout associé présent ou représenté à l'assemblée générale mais participant à cette dernière par tout mode de télécommunication approprié devra émettre la feuille de présence dans les plus brefs délais après l'assemblée concernée et au plus tard lors de l'assemblée générale suivante.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci pourra avoir lieu au siège social ou dans tout autre endroit fixé par la convocation.

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

 9


En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital. En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

ARTICLE 16 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 17 – REDDITION ANNUELLE DE COMPTES

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

ARTICLE 18 – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices distribuables, constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou en partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.

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

ARTICLE 19 – LIQUIDATION

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision unanime des associés. Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature. L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs.

Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois, les documents soumis aux associés sont établis et présentés en commun.

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.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique et que celui-ci est une personne morale, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, dans les conditions fixées par la loi, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 20 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Le premier gérant de la société, nommé sans limitation de durée, est :

Monsieur Abel RAFIK GHFIRI

Né le 5 Juillet 1965 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française,

Demeurant à EPERNAY (51200), 9 rue du Général Sarraill,

Divorcé et non remarié, titulaire d'un pacte civil de solidarité avec Madame Agnès LUNDY.

Monsieur Abel RAFIK GHFIRI déclare accepter cette fonction et ne pas être en incompatibilité avec les dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

ARTICLE 21 – IDENTITE ET DESIGNATION DES PERSONNES QUI SONT INTERVENUES A L'ACTE CONSTITUTIF SOIT PAR ELLES-MEMES, SOIT PAR MANDATAIRE

Apporteurs

Monsieur Abel RAFIK GHFIRI

Né le 5 Juillet 1965 à CASABLANCA (Maroc), de nationalité française,

Demeurant à EPERNAY (51200), 9 rue du Général Sarraill,

Divorcé et non remarié, titulaire d'un pacte civil de solidarité avec Madame Agnès LUNDY en date à EPERNAY (51200) du 3 Janvier 2020



Madame Agnès LUNDY

Née le 10 Février 1969 à NANCY (54), de nationalité française

Demeurant à EPERNAY (51200) ; 9 rue du Général Sarrail,

Célibataire, titulaire d'un pacte de solidarité civile avec Monsieur Abel RAFIK GHFIRI en date à ERPNAY (51200) du 3 Janvier 2020

ARTICLE 22 – APPORTS

Il a été apporté en numéraire la somme totale de DIX MILLE EUROS (10.000 €) par :

- **Monsieur Abel RAFIK GHFIRI**
A concurrence de CINQ MILLE EUROS (5.000 €), ci5.000 €
- **Madame Agnès LUNDY**
A concurrence de CINQ MILLE EUROS (5.000 €), ci5.000 €

Soit au total

La somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €), ci 10.000 €

Laquelle somme a été remise au gérant pour être remise dans la caisse sociale.

ARTICLE 23 – PREMIER EXERCICE SOCIAL – 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.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis cette immatriculation jusqu'au **31 Décembre 2026**. Les opérations de la période de formation seront rattachées à cet exercice.

Les associés approuvent les actes accomplis avant ce jour pour le compte de la société en formation tels que ces actes sont relatés dans l'état ci-annexé avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en est la conséquence (*Annexe 1*). La signature de cet état annexé par tous les associés emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés, lesdits engagements étant réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

En outre, la gérance est autorisée à passer et à souscrire, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements figurant en *Annexe 2*.



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 la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, 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 emportera cette reprise.

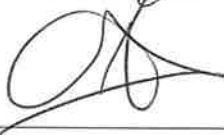
ARTICLE 24 – RÉGIME FISCAL DE LA SOCIÉTÉ

Les associés, Monsieur Abel RAFIK GHFIRI et Madame Agnès LUNDY déclarent soumettre la Société à l'impôt sur les sociétés à compter de sa date de création, conformément aux articles 206-3 et 239 du code général des impôts.

ARTICLE 25 – PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, et spécialement à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Le 21 Novembre 2025

Nom	Signature	Paraphe
Monsieur Abel RAFIK GHFIRI		RA
Madame Agnès LUNDY		AL

LE GERANT

Monsieur Abel RAFIK GHFIRI

« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »

*Bon pour
acceptation
des fonctions
de Gérant*

2A-GEZED

Société civile immobilière au capital de 10.000 €
Siège social : 9 rue du Général Sarrail - 51200 EPERNAY

ANNEXE 1

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

Néant.

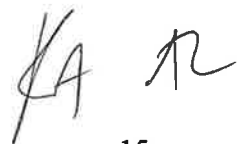
 
14

2A-GEZED
Société civile immobilière au capital de 10.000 €
Siège social : 9 rue du Général Sarrail - 51200 EPERNAY

ANNEXE 2

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet, savoir :

- De procéder à l'ouverture d'un compte bancaire et d'y verser le montant du capital social reçu des apporteurs,
- D'accomplir tous actes conformes à l'objet social à compter de ce jour.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'KA' followed by a stylized flourish.