

# SCI 2 FIACRES

\*

\* \*

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
AU CAPITAL SOCIAL DE 1.000 EUROS

SIEGE SOCIAL :  
23 RUE DES JEUNEURS – 75002 PARIS

\*

\* \*

STATUTS CONSTITUTIFS

Mis à jour le 11.02.2026

STATUTS

Les soussignés :



**Thomas DELAFON, né le 19 mai 1970 à Paris (75015) de nationalité française, demeurant au 1, rue du Générale Foy – 75008 Paris.**

ET

Jean-Pierre LOPES, né le 1 juillet 1968 à Champigny-sur-Marne (94500) de nationalité française, demeurant au 2, grande rue – 92310 Sèvres

## TITRE I

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### 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 Immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition de terrains, d'immeubles et de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,
- la gestion et la location de tout terrain ou immeuble préalablement acquis par la Société,
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social,
- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

#### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la société est :

« 2 FIACRES »

Tous les actes et documents émanant de la société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « S.C.I », suivis de l'indication du capital social.

En outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances ou récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe auquel elle est immatriculée à titre principal au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé au : 23 rue des jeunes – 75002 Paris

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par une simple décision de la gérance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs en France en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

#### **ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

### **TITRE II**

#### **APPORTS – CAPITAL**

#### **ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de Mille (1000) euros. Il est divisé en cent (100) parts sociales de Dix (10) euros chacune, souscrites en totalité par les associés, et attribuées à chacun d'eux en proportion de leurs apports respectifs.

#### **ARTICLE 7 - APPORTS**

Il est apporté en numéraire :

Par Monsieur Thomas DELAFON, une somme de 500 euros.

Par Monsieur Jean-Pierre LOPES, une somme de 500 euros.

**Soit la somme totale de MILLE euros      1.000 Euros**

Laquelle somme de MILLE (1.000) EUROS a été intégralement versée au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

Cette somme sera retirée par la gérance sur présentation de l'extrait Kbis délivré par le Greffe du tribunal de commerce du lieu du siège social, attestant l'immatriculation de celle-ci au Registre du commerce et des sociétés.

### **ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont attribuées comme suit : Par  
Monsieur Thomas DELAFON : 50 parts sociales.  
Par Monsieur Jean-Pierre LOPES : 50 parts sociales.

**Total égal au nombre de parts composant le capital  
social      100 parts sociales**

### **ARTICLE 9 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL**

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision extraordinaire prise par les associés conformément à l'article 24 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés. Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des

remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective extraordinaire des associés, conformément à l'article 24 des présents statuts.

### **ARTICLE 10 - TITRES DES ASSOCIES**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties et constatées. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un Gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

## ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

### 11.1 - Droits patrimoniaux

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices du boni de liquidation ainsi qu'en ce qui concerne l'obligation à la contribution aux pertes, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

### 11.2 - Droit de vote

Chaque part sociale donne droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

En cas de démembrement d'une ou plusieurs parts sociales de la propriété des parts sociales de la présente société le droit de vote se répartit comme suit. Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient :

- Pour les décisions ordinaires telles que définies à l'article "23" ci-après : à l'usufruitier ;
- Pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article "24" ci-après : à l'usufruitier à l'exception de celles devant se prononcer sur la dissolution anticipée de la société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-proprétaire.

Le nu-proprétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-proprétaire.

### Assemblées générales ordinaires

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé. Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. Elle nomme, réélit ou révoque le(s) gérant(s).

Aucun quorum n'est exigé pour la réunion de l'assemblée



générale ordinaire. Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

### Assemblées générales extraordinaires

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment transférer le siège social en n'importe quel endroit lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance.

En cas de prorogation, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, au moins un an avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de cette décision.

Aucun quorum n'est exigé pour la réunion de l'assemblée générale extraordinaire. Les décisions sont prises, sauf en ce qui concerne celles ci-après visées, à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

L'unanimité est requise dans les assemblées générales extraordinaires qui seraient amenées à se prononcer sur la dissolution anticipée de la société, sa prorogation, sa fusion, sa scission ou bien l'apport partiel de ses actifs.

### **ARTICLE 12 - INDIVISIBILITE DES PARTS**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent des indivisaires.

### **ARTICLE 13 - SCELLES**

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

### **ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de



l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.  
L'associé mineur ne sera responsable des dettes de la société que dans la limite de ses apports.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale. Toutefois, dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance pourra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers, une renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation intenter d'actions et de poursuites que contre la société et sur les biens lui appartenant.

### **ARTICLE 15 – FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES**

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Toutefois, ces formalités pourront être

remplacées par un transfert sur les registres de la société suite au dépôt d'un original de l'acte au siège de la société remis en main propre au gérant.

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, de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux, s'il est sous seing privé.

### **ARTICLE 16 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES**

#### **16.1- Cession entre vifs**

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés ainsi qu'aux ascendants et descendants des associés cédants. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société en ce compris les conjoints des associés qu'après agrément du cessionnaire proposé. L'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts notifie son projet avec sa demande d'agrément à la société et aux associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant toutes les précisions sur le cessionnaire proposé, le nombre de



parts cédées ainsi que le prix convenu.

Dans le mois de la réception de cette lettre, la société doit convoquer les associés en assemblée à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité. L'octroi de cet agrément requiert l'unanimité des associés. Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts. Si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, les associés peuvent faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers, lequel doit être préalablement agréé, ou les faire acquérir par la société elle-même en vue de leur annulation. Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par lui à la société et à chacun des associés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société. Le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions des paragraphes qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

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

Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 16.1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux 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 emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, 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. 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 conditions prévues à l'article, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 5 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

### 16.3- Transmissions par décès

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes



probants.

Toutes transmissions de parts sociales par voie de succession, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt ou résultant d'une liquidation de communauté entre époux, ne pourront avoir lieu qu'avec l'agrément des associés dans les conditions prévues par les statuts pour les décisions extraordinaires.

La demande d'agrément, qui devra comporter toutes indications et justifications utiles sur l'état civil et les qualités du demandeur, sera présentée et examinée selon les modalités exposées à l'article 16.1 ci-dessus. L'octroi de l'agrément requiert l'unanimité des associés survivants.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

#### **ARTICLE 17 - INCAPACITE – RETRAIT**

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 l'Assemblée Générale 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.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité des associés ou par décision de justice pour justes motifs. L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

#### **ARTICLE 18 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN**



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. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence 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 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. Les dispositions du troisième alinéa ne sont pas applicables à la société dont l'associé unique est une personne physique.

### TITRE III

## ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### ARTICLE 19 - GERANCE

La société est gérée et administrée par une personne physique associée, nommée avec ou sans limitation de durée par les associés dans les statuts et, ultérieurement, par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Les associés nomment comme premier gérant : Monsieur **Jean-Pierre LOPES**. Cette nomination est faite, sans limitation de durée.

Monsieur Jean-Pierre LOPES déclare accepter la fonction qui lui est confiée.

La rémunération du Gérant est fixée par décision collective ordinaire. Le Gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu des pièces justificatives.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Le Gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé. La fonction de Gérant cesse également par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, ou la démission. Le décès ou la cessation des fonctions du ou des Gérants pour quelque motif que ce soit, n'entraîne pas dissolution de la société.

A défaut de nomination d'un nouveau gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer une assemblée générale, et si aucune nomination n'intervient dans un délai supérieur à une année, tout intéressé peut demander au Tribunal, la dissolution anticipée de la société.

### ARTICLE 20 - POUVOIRS



Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires à la bonne marche des affaires sociales.

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

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

#### **ARTICLE 21 - RESPONSABILITE DU GERANT**

Le 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.

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au Gérant sont prises par les associés en Assemblées générales.

#### **TITRE IV**

#### **ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 22 - ASSEMBLEES ET CONSULTATIONS ECRITES**

L'Assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu à l'initiative de la gérance. Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement.

L'ordre du jour est arrêté par la gérance. Il n'y est porté que les propositions émanant de la gérance et celles qui lui ont été communiquées par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois avant la réunion, par les associés. La convocation peut aussi être verbale et sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'Assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables ont accès aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement associés. Chaque membre de l'Assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation. L'Assemblée est présidée par le Gérant.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas



inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut en toutes circonstances révoquer le Gérant et procéder à leur remplacement. L'Assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'Assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du président, les noms, prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises au voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le Gérant, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance ou par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par le seul Gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur. Pour toutes les décisions collectives, les associés peuvent être consultés par écrit.

Dans ce cas, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Ce vote, formulé par un « oui » ou par un « non » inscrit en dessous du texte de chacune des résolutions proposées, doit être adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception. En toute hypothèse, si le vote n'était pas parvenu à la société dans le délai de vingt jours, l'associé serait considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Le procès-verbal de la consultation écrite est établi par le Gérant en y annexant tous les éléments justifiant la régularité de la consultation. Il est ensuite transcrit sur le registre spécial. Dans le cas de

décision collective prise par acte notarié ou sous seing privé, mention doit en être faite dans le registre.  
Cette inscription doit préciser la forme, la nature, l'objet de l'acte et le nom des signataires de celui-ci.

## **ARTICLE 23 - DECISIONS ORDINAIRES**

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination du Gérant ou sa révocation même si son nom figure dans les statuts. Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représentée, à condition toutefois de ne pas être inférieure au quart.

## **ARTICLE 24 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES**

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions. Ces dispositions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société, augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, agrément d'un cessionnaire étranger à la société doit être préalablement autorisée par décision des associés prise à l'unanimité.

## **ARTICLE 25 - INFORMATIONS DES ASSOCIES**

Dès que les associés sont convoqués à une Assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur la reddition de compte du Gérant, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte de résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par



lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois. Enfin, tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des Gérants.

## TITRE V

### EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

#### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera dès l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

#### ARTICLE 27 - COMPTES SOCIAUX – RAPPORT DE LA GERANCE – APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date et les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe). Dans les six mois de la clôture de chaque exercice, la gérance doit convoquer les associés en Assemblée générale à l'effet de rendre compte de sa gestion et de les inviter à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation du résultat.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport 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.

#### ARTICLE 28 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les bénéfices sont constitués par les produits de l'exercice,



déduction faite des frais généraux et autres charges d'exploitation, ainsi que de tous amortissements et provisions.

Après approbation des comptes, le bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux ou versé effectivement à la date fixée.

Toutefois, les associés peuvent, sur proposition de la gérance, décider de reporter à nouveau tout ou partie de leur part dans le bénéfice ou d'affecter celle-ci à une réserve dont ils déterminent la nature et la destination. Les pertes, s'ils en existent, sont imputées sur les bénéfices reportés ou sur les réserves ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils détiennent.

En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer les bénéfices courants des bénéfices exceptionnels.

Les bénéfices courants, en ce compris les plus-values de cession de valeurs mobilières de placement, reviennent aux usufruitiers qui peuvent décider de les répartir entre eux.

Les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, reviennent aux nus-proprétaires sous réserve des droits des usufruitiers. Les usufruitiers, investis du pouvoir d'affectation des bénéfices, pourront soit distribuer ce bénéfice exceptionnel aux nus-proprétaires, soit le partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit, soit encore l'affecter en tout ou partie à l'un des postes de réserves.

Les usufruitiers pourront décider, le cas échéant, la distribution de tout ou partie des sommes figurant aux postes de réserves. Dans ce cas ils pourront soit les remettre aux nus-proprétaires, soit les partager entre usufruitiers et nus-proprétaires sur la base d'une évaluation économique de l'usufruit.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale déciderait de distribuer un bénéfice exceptionnel ou tout ou partie des réserves aux nus-proprétaires, ces sommes devront faire l'objet d'un emploi en démembrement de propriété sur un ou plusieurs biens mobiliers ou immobiliers choisis d'un commun accord entre les usufruitiers et les nus-proprétaires.

À défaut d'un tel accord, ces sommes seront versées sur un



compte indivis usufruit / nue-propriété à ouvrir dans tout établissement financier au choix des usufruitiers. Dans l'attente d'un emploi définitif ces sommes seront placées en obligations d'État dont les coupons reviendront aux usufruitiers.

## **ARTICLE 29 - DISSOLUTION – LIQUIDATION**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation. La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du commerce et des sociétés. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Toutefois, 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.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision extraordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : à défaut de fixation de ses pouvoirs par l'Assemblée générale extraordinaire, il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Pendant la liquidation, l'Assemblée est convoquée par le ou les liquidateurs ; à défaut, le ou les liquidateurs seront tenus d'y procéder lorsqu'ils en seront requis par des associés représentant le quart au moins du capital social. Elle est présidée par le ou les liquidateurs ou par une personne désignée par l'Assemblée.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

## **TITRE VI**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

## **ARTICLE 30 - CONTESTATIONS**

5

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation de la société soit entre les associés, soit entre les associés et la gérance, soit entre la gérance et la société, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction du tribunal de grande instance du lieu du siège social.

### **ARTICLE 31 - FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes seront portés au compte des frais généraux.

### **ARTICLE 32 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE – PUBLICITE - POUVOIRS**

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

L'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle des engagements souscrits par les associés fondateurs en son nom antérieurement à la signature des statuts.

Tous pouvoirs sont donnés aux associés fondateurs pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- ouvrir tous comptes bancaires au nom et pour le compte de la société en cours d'immatriculation dans une banque de son choix et procéder à toutes opérations et mouvements bancaires nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
- prendre tous engagements financiers pour le compte de la société pour permettre la réalisation de l'objet social et dans la limite de celui-ci, à compter de ce jour pendant la période de formation de la société jusqu'à son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés ;
- procéder aux formalités et à la publicité de la société par tous moyens appropriés ;
- effectuer toutes démarches et prendre tous engagements nécessaires à l'organisation administrative et financière de la société ;



- signer toute promesse d'achat et/ou de vente d'immeuble ou de droits immobiliers détenus par une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, dans une ou plusieurs sociétés à prépondérance immobilière.

Fait à PARIS,

Le 11 février 2026

En autant d'exemplaires que requis par la loi.

Monsieur Jean-Pierre LOPES

Monsieur Thomas DELAFON

