Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ABITBOL

Société Civile Immobilière
au capital de 5.000.- Euros

Siège social : 2 rue de Sélestat
67750 SCHERWILLER

S T A T U T S

Paraphe

Paraphe

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Loïc CHEVANCE,
Né le 30 avril 2001 à SÉLESTAT (67),
De nationalité française,
Demeurant 11 rue des Cigognes – 67600 KINTZHEIM,
Célibataire, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

Monsieur Loan, Paul FILOPON,
Né le 13 mars 2001 à COLMAR (68),
De nationalité française,
Demeurant 2 rue de Sélestat – 67750 SCHERWILLER,
Célibataire, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE :

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité d'aliéner, de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce de l'ASSOCIÉ par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié.

Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

PLAN DE L'ACTE

PREMIÈRE PARTIE

TITRE I – Caractéristiques

TITRE II – Capital social

TITRE III – Parts sociales

TITRE IV – Administration

TITRE V – Comptes sociaux

TITRE VI – Dispositions divers

DEUXIÈME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIÈRE PARTIE – STATUTS

TITRE I – CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 – FORME

La Société est de forme civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la prise à bail, la location-vente, la propriété ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de tous biens meubles ;

- la construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;

- la prise de participation dans toutes sociétés immobilières ;

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

- la propriété et la gestion, à titre civil, de tous les biens mobiliers et immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés et de tous autres biens meubles et immeubles, à quelque endroit qu'ils se trouvent ;

- la réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;

- l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire ;

- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social et ce, par voie de caution hypothécaire ;

- et, généralement toute opération de quelque nature qu'elle soit, pouvant être utile à la réalisation de l'objet social, pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société est dénommée :

ABITBOL

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – SIÈGE

Le siège social est fixé :

2 rue de Sélestat
67750 SCHERWILLER

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

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

ARTICLE 5 – DURÉE

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années.

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

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

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS DES ASSOCIÉS - LIBÉRATION

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Monsieur Loïc CHEVANCE, la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500,00) Euros.

Monsieur Loan FILOPON, la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS (2.500,00) Euros.

Soit au total CINQ MILLE (5.000,00) Euros.

Le montant de la souscription des associés a été versé sur le compte ouvert au nom de la société en cours de formation

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

I – MONTANT DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CINQ MILLE (5.000,00) Euros.

Il est divisé en 50 parts de cent euros chacune, numérotées de 1 à 50 et réparties entre les associés proportionnellement au montant de leurs droits dans le capital social, savoir :

- À Monsieur Loïc CHEVANCE, 25 parts sociales,
Numérotées de 1 à 25 inclus, ci..... 25 parts

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

- À Monsieur Loan FILOPON, 25 parts sociales,
Numérotées de 26 à 50 inclus, ci .....25 parts

Total.....50 parts

II - AUGMENTATION DU CAPITAL

MODALITÉS

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

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION

En cas d'augmentation de capital par apport en numéraire, chaque associé dispose, conformément aux dispositions de l'article 1844-1 du Code civil, d'un droit préférentiel de souscription proportionnel au nombre de parts sociales qu'il détient.

Ce droit permet à chaque associé de souscrire, à titre préférentiel, les parts nouvelles émises lors de l'augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription peut être exercé ou cédé dans les formes et délais fixés par la gérance, sans que ce délai puisse être inférieur à quinze (15) jours à compter de l'ouverture de la période de souscription.

Toute renonciation totale ou partielle à ce droit doit être décidée à l'unanimité des associés, conformément à l'article 1844-1 du Code civil, qui impose l'égalité entre associés et l'unanimité pour les décisions modifiant les droits attachés aux parts.

III - RÉDUCTION DU CAPITAL

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

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 8 - DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

I – CAS GÉNÉRAL

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

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.

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Plus précisément :

- Chaque part sociale donne droit à la participation aux bénéfices distribuables de la société, ainsi qu'aux réserves, dans la proportion du nombre de parts détenues.

- Chaque associé répond indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, conformément à l'article 1857 du Code civil

- Chaque part sociale confère un droit de vote égal dans toutes les décisions des assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires.

II – INDIVISION

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

III - MUTATION ENTRE VIF - NANTISSEMENT - RÉALISATION FORCÉE - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

A/ MUTATIONS ENTRE VIFS – CESSIONS DE PARTS

Les cessions de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit, doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil, et aux tiers après dépôt au registre du commerce et des sociétés.

Toute cession est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant par décision extraordinaire.

PROCÉDURE D'AGRÉMENT

1. Notification du projet de cession

Le cédant notifie à la société et à l'autre associé le projet de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout moyen permettant d'établir la date certaine.

La notification précise :
– l'identité du cessionnaire envisagé,
– le nombre de parts cédées,
– le prix proposé,
– les conditions de la cession.

2. Décision d'agrément

L'associé non-cédant dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la notification pour se prononcer.
À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

3. Refus d'agrément – Obligation de rachat

En cas de refus, l'associé non-cédant est tenu :
- d'acquérir lui-même les parts, ou
- de faire agréer un tiers acquéreur.

Le prix est celui proposé dans la notification.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

En cas de désaccord sur le prix, il est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil par un expert désigné d'un commun accord, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés.

4. Modalités de paiement

Le prix de rachat peut être réglé :
– comptant, ou
– en plusieurs échéances sur une durée maximale de douze (12) mois, sauf accord contraire.

Le transfert de propriété intervient au paiement de la première échéance.

5. Absence de rachat

Si aucun rachat n'est intervenu dans un délai de trois (3) mois à compter :
– de la décision de refus d'agrément, ou
– de la fixation définitive du prix par l'expert,

le cédant retrouve toute liberté de céder les parts au cessionnaire initial, sous réserve d'un nouvel agrément si la situation évolue.

B/ NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

Les parts sociales peuvent être nanties par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le consentement des associés au projet de nantissement vaut agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à condition que la vente forcée soit notifiée un mois avant sa date aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs suivant la vente.
À défaut, la société peut racheter les parts pour annulation.

C/ RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à l'autre associé par lettre recommandée ou tout moyen permettant d'en établir la date.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

Elle mentionne la date souhaitée de prise d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision de justice.

FIXATION DE LA VALEUR DES PARTS

Le retraitant a droit au remboursement de la valeur de ses parts, fixée :
– d'un commun accord, ou
– à défaut, selon la procédure de l'article **1843-4 du Code civil**.

MODALITES DE REMBOURSEMENT

Le paiement intervient dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la fixation définitive de la valeur, sauf accord contraire.

En cas d'insuffisance de trésorerie, la société peut :
1. échelonner le remboursement sur douze (12) mois maximum ;
2. faire entrer un nouvel associé agréé ;
3. racheter les parts en vue de leur annulation si les conditions légales le permettent.

Le retraitant conserve ses droits d'associé jusqu'au paiement intégral.

D/ MUTATION PAR DÉCÈS

Les héritiers, légataires ou ayants droit d'un associé décédé ne deviennent associés qu'après agrément donné par décision ordinaire des associés, hors leur présence.
Les voix attachées aux parts du défunt ne sont pas prises en compte pour le quorum et la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leur qualité dans un délai de trois (3) mois à compter du décès.

Ceux qui ne sont pas agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts du défunt, déterminée au jour du décès conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le paiement de cette valeur est effectué :
– par les associés restants,
– ou par un nouvel associé agréé,
– ou par la société elle-même en vue de l'annulation des parts.

Il intervient dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la fixation de la valeur, sauf accord contraire.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 9 - NOMINATION - RÉVOCATION – DÉMISSION

I - NOMINATION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés par décision ordinaire de la collectivité des associés.

La durée des fonctions est fixée par la décision de nomination. À défaut d'indication contraire, elle est indéterminée. Les gérants sont rééligibles.

Le ou les gérants nommés acceptent expressément leurs fonctions dans l'acte de nomination.

II - POUVOIRS DU GERANT

Le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués à la collectivité des associés par la loi ou les présents statuts.

Il représente la société à l'égard des tiers conformément à l'article 1849 du Code civil.

Les décisions étrangères à l'objet social ou de nature à engager de manière inhabituelle la société doivent être soumises à l'approbation des associés.

III - REVOCATION DU GERANT

Le ou les gérants peuvent être révoqués pour juste motif, par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La révocation est décidée à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires, à l'exclusion des voix du gérant dont la révocation est envisagée, lesquelles ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Conformément à l'article 1851 du Code civil, une révocation décidée sans juste motif ou dans des conditions abusives peut donner lieu à indemnisation.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

La révocation peut également être prononcée judiciairement pour cause légitime, à la demande de tout associé.

IV - DEMISSION

Le gérant peut démissionner en notifiant sa décision à la société par tout moyen permettant d'en établir la date de réception.

La démission ne doit pas être intempestive. À défaut, le gérant peut engager sa responsabilité envers la société.

La démission prend effet à la date indiquée dans la notification ou, à défaut, à une date raisonnable permettant à la société d'assurer la continuité de sa gestion.

V - VACANCE DE LA GERANCE

En cas de cessation définitive des fonctions du gérant unique, la collectivité des associés se réunit dans les meilleurs délais afin de pourvoir à son remplacement.

À défaut de nomination dans un délai d'un an, tout associé pourra demander en justice la dissolution de la société conformément à l'article 1844-7, 5° du Code civil.

ARTICLE 10 - POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIÉS

I - POUVOIRS

Dans le cadre des pouvoirs qui lui sont conférés par les présents statuts, la gérance assure la gestion courante de la société et met en œuvre les décisions de la collectivité des associés.

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

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

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

II – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

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

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. 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 encoures ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

CHAPITRE II : DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 11 - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimés à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires. Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations prévu aux présents statuts.

ARTICLE 12 - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées 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 outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés ou par tout autre moyen autorisé ou prévu par la loi et/ou la règlementation en vigueur.

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

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

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ARTICLE 13 - PROJET DE RÉSOLUTIONS – COMMUNICATION

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

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

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 14 - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

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

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 15 - TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

ARTICLE 16 - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis et conservés dans un registre tenu au siège social.
Chaque procès-verbal indique notamment :

- la date et le lieu de la réunion,
- le mode de convocation,
- l'ordre du jour,
- l'identité des associés présents ou représentés et le nombre de parts détenues,
- le texte des résolutions soumises au vote,
- le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont signés par le ou les gérants et, le cas échéant, par le président de séance.

ARTICLE 17 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 et la rémunération éventuelle du ou des 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 modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ARTICLE 18 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives extraordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 19 - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL

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

Par dérogation, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2027.

ARTICLE 21 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du Code général des impôts.

A/ BENEFICES

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

Les bénéfices nets de la société sont déterminés à la clôture de chaque exercice par la différence entre les produits réalisés et l'ensemble des charges supportées par la société, y compris les frais généraux, amortissements et provisions admis fiscalement.

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

Après approbation des comptes par l'assemblée générale ordinaire, les associés décident, sur proposition de la gérance, de l'affectation du résultat, qui peut consister notamment en :
– l'affectation à un ou plusieurs comptes de réserves ;
– le report à nouveau ;
– ou la distribution aux associés, proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée ou, à défaut, par la gérance.

B/ PERTES

Les pertes éventuelles sont supportées par la société et imputées conformément aux règles applicables aux sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, notamment par leur inscription en report à nouveau et leur imputation sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

TITRE VI - DISPOSITIONS AUTRES

ARTICLE 22 - COMPTES COURANTS

I - COMPTE-COURANT - FONCTIONNEMENT

La société pourra ouvrir dans ses livres, au nom de chaque associé, un compte courant d'associé sur lequel seront portées toutes les opérations financières intervenant entre la société et l'associé, notamment :

– les apports ou avances de fonds effectués par l'associé ;
– le versement des sommes distribuées par la société ;
– les intérêts éventuellement dus par la société au titre du solde créditeur du compte courant ;
– les remboursements de sommes effectués au profit de l'associé ;
– ainsi que le paiement, le cas échéant, des frais afférents à la gestion du compte courant.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

Tous les versements ou retraits de sommes réalisés directement ou indirectement entre la société et l'associé seront inscrits au compte courant et auront le caractère de remises en compte courant, avec l'ensemble des effets juridiques et fiscaux qui y sont attachés.

II – CONDITIONS DU COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Les conditions du compte courant d'associé seront les suivantes :

a) Les soldes créditeurs pourront être productifs d'intérêts au taux et aux conditions fixés par décision de la gérance.

Le cas échéant, les intérêts échus seront exigibles et comptabilisés au crédit du compte chaque fin de trimestre civil.

b) Ils seront capitalisés conformément aux dispositions légales en vigueur.

Le solde définitif sera arrêté lorsque toutes opérations en cours et tous les engagements pris par l'associé auront pu être comptabilisés au compte courant.

c) Le compte courant d'associé sera, par ailleurs débité de tous les frais et débours de la société afférents au compte : frais de tenue de compte, affranchissement de lettres, etc.

d) Tout retrait de fonds est subordonné à un préavis de trente (30) jours adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout retrait de fonds supérieur à CENT MILLE euros (100.000,00 €) est subordonné à un préavis minimum de deux (2) mois notifié à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Le retrait total du solde créditeur du compte courant ne pourra être effectué qu'après un préavis de deux (2) mois adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de vente de ses parts sociales, l'associé pourra demander le remboursement du solde de son compte courant, quelle que soit la situation financière de la société.

e) Sauf clause de blocage prévue dans la présente convention, chacune des parties aura le droit, à toute époque qu'elle jugera convenable, de mettre fin au compte courant par l'envoi à l'autre partie, au domicile ci-après élu, d'une lettre recommandée avec avis de réception.

À compter de l'envoi de cette lettre, aucune remise ne pourra plus être effectuée par l'associé et le solde créditeur que le compte courant pourra présenter en faveur de l'associé deviendra exigible en capital et intérêts soixante (60) jours après la date d'envoi de ladite lettre.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ARTICLE 23 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIÉ

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

ARTICLE 24 - DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 25 - LIQUIDATION

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

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

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

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ARTICLE 26 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 26 BIS – CLAUSE DE MÉDIATION PRÉALABLE

En cas de différend relatif à l'interprétation, l'exécution ou la validité des présents statuts ou à la gestion de la société, les associés s'engagent à recourir préalablement à toute action judiciaire à une procédure de médiation.

La médiation sera conduite par un médiateur choisi d'un commun accord entre les associés ou, à défaut, désigné par le Président du Tribunal judiciaire du lieu du siège social.

Les frais de médiation seront supportés à parts égales par les associés, sauf accord contraire

TELS SONT LES STATUTS

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

DEUXIÈME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

ARTICLE 27 – FRAIS

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

ARTICLE 28 – PREMIER EXERCICE SOCIAL

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2027**.

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

ARTICLE 29 – ACTES – SOCIÉTÉ EN FORMATION

A/ Actes accomplis avant la signature des statuts

Les soussignés sont informés que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

B/ Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.
Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

C/ Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

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

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

ARTICLE 30 - NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Les associés nomment en qualité de premiers co-gérants de la société :

1. **Monsieur Loïc CHEVANCE, demeurant 11 rue des Cigognes – 67600 KINTZHEIM ;**
2. **Monsieur Loan FILOPON, demeurant 2 rue de Sélestat – 67750 SCHERWILLER.**

Les fonctions de co-gérants sont d'une durée illimitée.

Monsieur Loïc CHEVANCE et Monsieur Loan FILOPON déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ARTICLE 31 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES – POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent pouvoir à chacun des co-gérants pour accomplir les actes suivants :

- Ouvrir tout compte bancaire au nom de la société dans tout établissement bancaire ou financier.
- Réaliser tout emprunt bancaire sur une durée de quinze (15) ou vingt (20) ans.
- Réaliser tout acte et engagement jugé urgent dans l'intérêt social et nécessaire au démarrage de l'activité de la société.
- Exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces.
- Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer, et généralement, faire le nécessaire.
- Déclarer en tant que de besoin pour le cas où la société ne serait pas immatriculée au
- RCS dans les SIX (6) MOIS des présentes, que tous les actes ci-dessus énumérés seraient réputés faits par chaque associé indivisément à titre personnel dans la proportion de ses droits dans le capital social de la SCI.
- Effectuer toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

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

ARTICLE 32 - DECLARATIONS FISCALES

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

Elle se conforme à l'ensemble des obligations fiscales, comptables et déclaratives applicables aux sociétés passibles de l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions du Code général des impôts.

ARTICLE 33 - FISCALITE DES APPORTS

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

I - DÉCLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés ;
- directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Docusign Envelope ID: E3785F72-F289-47EB-93A7-AEA7BB15D685

II - CESSION DE PARTS REPRÉSENTATIVES D'UN APPORT EN NATURE

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

III - PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Les présentes ont été conclues à titre d'écrit sous forme électronique ayant la même valeur probante que l'écrit sur papier suivant les dispositions de l'article 1366 du Code civil et signés par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par DocuSign, garantissant le lien de chaque signature avec le présent acte conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

Fait à SELESTAT,
Le 22 janvier 2026

Signé par : Loïc CHEVALIER
43AC8DEE26E7475...

Signé par :
DC42B7F28460460...

Paraphe

Paraphe