

STATUTS

52 MALESHERBES

Société civile

Au capital de 1 000 euros

Dont le siège social est
52, boulevard Malesherbes – 75008 Paris

RCS en cours

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

PLAN

TITRE I - CARACTERISTIQUES	6
ARTICLE 1 – FORME.....	6
ARTICLE 2 – OBJET.....	6
ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE	6
ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL	7
ARTICLE 5 - DUREE.....	7
TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL.....	7
ARTICLE 6 – APPORTS.....	7
ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL	8
ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL	9
8-1 MODALITES.....	9
8-2 DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION	9
8-3 PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE DEMEMBREMENT DE PARTS	10
ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL.....	10
TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES	10
ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS.....	10
10-1 CAS GENERAL	10
10-2 MINORITE	11
10-3 INDIVISION	11
10-4 DEMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES	11
10-5 COMPTE COURANT D'ASSOCIES.....	14
10-6 CAS D'EXCLUSIONS D'UN ASSOCIE	14
ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT REALISATION FORCEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE.....	15
11-1 MUTATION ENTRE VIFS.....	15
PROCEDURE D'AGREMENT	16
11-2 RETRAIT D'ASSOCIE.....	16
11-3 NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE	17
ARTICLE 12 - MUTATION PAR DECES	18

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

TITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ	18
CHAPITRE I – GERANCE	18
ARTICLE 13- NOMINATION –DEMISSION - REVOCATION – VACANCE – PUBLICITE	18
ARTICLE 14 - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES.....	20
ARTICLE 15 – RESPONSABILITE DE LA GERANCE	21
CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES	21
ARTICLE 16 – PRINCIPES	21
ARTICLE 17 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES	21
ARTICLE 18- CONVOCATION.....	21
ARTICLE 19 - PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION	22
ARTICLE 20 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES	22
ARTICLE 21 - TENUE DES ASSEMBLEES.....	22
ARTICLE 22 - PROCES-VERBAUX	23
ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE.....	23
23-1 COMPETENCE ET ATTRIBUTION	23
23-2 QUORUM ET MAJORITE	23
ARTICLE 24 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE	24
24-1 COMPETENCE ET ATTRIBUTION	24
24-2 QUORUM ET MAJORITE	24
ARTICLE 25 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE.....	25
TITRE V - COMPTES SOCIAUX.....	25
ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL	25
ARTICLE 27 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT	25
TITRE VI - DISSOLUTION-LIQUIDATION	25
ARTICLE 28 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE	25
ARTICLE 29 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE.....	26
TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES	26
ARTICLE 30 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	26
ARTICLE 31 – NOMINATION DU PREMIER GERANT.....	26
ARTICLE 32 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE	27

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE 27

DECLARATION ANNUELLE 27

^{DS}


^{Paraphe}


^{DS}


Entre les soussignés :

1. La société dénommée **SPFPL GALEA PARTICIPATIONS**, Société de Participations Financières de Profession Libérale de Notaires Sous forme de société par actions simplifiée, au capital de 1.000,00€, dont le siège est à Paris (75014), 4 Villa de Lourcine, immatriculée sous le numéro SIREN 897 771 994 au registre du commerce et des sociétés de Paris.

Représentée par son associé unique, Maître Christopher CHIROUZE, notaire à PARIS,

2. La société dénommée **SPFPL DD PARTICIPATIONS**, Société de Participations Financières de Profession Libérale de Notaires Sous forme de société par actions simplifiée, au capital de 1.000,00€, dont le siège est à Le Perreux-sur-Marne (94170), 10, rue Nouvelle Monceau, immatriculée sous le numéro SIREN 897 999 033 au registre du commerce et des sociétés de Créteil.

Représentée par son associé unique, Maître Damien DONNEL, notaire à PARIS,

Et

3. La société dénommée **CS PARTICIPATIONS**, société civile dont le siège social est à PARIS (75008), 152 boulevard Haussmann, et immatriculée sous le numéro SIREN 515 362 853 au Registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Représentée par Madame Stéphanie MALTERRE, épouse CHIROUZE, gérante statutaire de la société CS PARTICIPATIONS.

Lesquels ont établi les statuts de société ainsi qu'il suit :

DS
C

Paraphe
SMC

DS
DD

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 numéro 78 – 704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition et la propriété de tous droits et biens immobiliers destinés à être occupés par la SAS 8^{ème} Acte ou loués à cette société pour l'exercice, au sein de l'Office notarial actuellement dénommé « 8^{ème} Acte », de la profession de notaire (ci-après les « Biens Immobiliers »), et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des Biens Immobiliers ;
- la gestion, l'entretien, la mise en valeur, l'aménagement, l'administration et la location, par bail ou autrement, des Biens Immobiliers ainsi que de tous biens et droits pouvant en constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément ;
- l'acquisition, la détention de tous biens mobiliers, valeurs mobilières, toutes participations de société, sous réserve qu'une opération de telle nature se rapporte aux Biens Immobiliers ;
- la gestion de ces participations et intérêts, ainsi que le placement et/ou la mise à disposition de ses fonds libres ;
- la conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet prévu ci-dessus, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toute convention d'avance en compte courant, ainsi que l'octroi de toute garantie consentie pour l'obtention de ces financements ; et, généralement toutes opérations civiles mobilières, immobilières et financières se rapportant directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La Société est dénommée : « **52 Malesherbes** ».

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

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

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

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (75008), 52 Boulevard Malesherbes.

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

ARTICLE 5 - DUREE

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.

La prorogation de la Société pourra être décidée par décision collective des Associés, conformément à l'article 1844-6 du Code civil.

Un (1) 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.

La dissolution de la Société interviendra à l'expiration de sa durée, ou avant cette date par décision collective des Associés ou pour toute autre cause prévue par la loi ou conventionnellement.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la Société :

1°) la Société **SPFPL GALEA PARTICIPATIONS** apporte à la Société la somme de SIX CENT QUINZE EUROS,
Ci 615,00 €

2°) la société dénommée **SPFPL DD PARTICIPATIONS** apporte à la Société, la somme de DEUX CENT TRENTE-DEUX EUROS,
Ci 232,00 €

3°) la société dénommée **CS PARTICIPATIONS** apporte à la **Société**, la somme de CENT CINQUANTE-TROIS EUROS,
Ci 153,00 €

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

Lesquelles sommes seront déposées, à première demande de la gérance, en totalité ou par fractions successives, au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société auprès d'un établissement bancaire.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

7-1 Montant et répartition du capital social

Le capital social est fixé à la somme MILLE EUROS (1.000,00 EUR). Il est divisé en mille (1.000) parts, de UN EURO chacune, numérotées de 1 à 1.000 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1°) A la société SPFPL GALEA PARTICIPATIONS

- SIX CENT QUINZE parts sociales numérotées de 1 à 615,

Ci 615 parts

2°) A la société dénommée SPFPL DD PARTICIPATIONS

- DEUX CENT TRENTE-DEUX parts sociales numérotées de 616 à 847,

Ci 231 parts

3°) A la société dénommée CS PARTICIPATIONS

- 153 parts sociales numérotées 848 à 1000,

Ci 153 part

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social,

Ci **1 000 parts**

7-2 Libération du capital social

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et au plus tard quinze (15) jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription ou demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la Société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la Société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la Société.

Apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

DS
DD

Paraphe
SMC

DS
CC

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

8-1 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 devront le cas échéant être agréés suivant l'article 11 des présents statuts.
- 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.

Les conséquences d'une augmentation de capital social en présence d'un démembrement de parts sociales sont visées à l'article 10-4 des présents statuts.

8-2 Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

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

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

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

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article 11 des présents statuts.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

8-3 Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois visé ci-dessus.

ARTICLE 9 - REDUCTION 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.

Les conséquences d'une réduction de capital social en présence d'un démembrement de parts sociales sont visées à l'article 10-4 des présents statuts.

TITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS****10-1 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.

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

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social. Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre les dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

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

10-2 Minorité

Les règles de ce paragraphe 10-2 sont relatives à la contribution définitive aux pertes entre associés et sont par conséquent inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur associé de la Société.

10-3 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.

10-4 Démembrement des parts sociales

10-4-1. Droit de vote et participation aux décisions collectives

Lorsque les parts font l'objet d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux assemblées générales.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées générales dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, sauf pour les décisions suivantes :

- la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la Société ;
- la prorogation de la Société ;
- le changement de forme sociale ;
- le changement de nationalité ;
- la fusion ou la scission de la Société ;
- l'augmentation des engagements des associés.

10-4-2. Subrogation conventionnelle

En cas de démembrement des parts, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle :

- les apports démembrés réalisés conjointement par les usufruitiers et les nus propriétaires seront rémunérés par des parts sociales soumises aux mêmes démembrements que les biens apportés,
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises aux mêmes démembrements que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution,
- les sommes d'argent attribuées aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital, ou de la dissolution ou liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, feront l'objet d'un quasi-usufruit, conformément à l'article 587 du Code civil, sauf si les parties en conviennent autrement. Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les trente jours de l'opération, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par l'opération, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier. Afin de constater l'existence de cette créance de restitution au profit du nu-propriétaire et de la rendre opposable à l'administration fiscale conformément aux dispositions du Code général des impôts, il conviendra que les parties constatent aux termes d'un acte sous seing privé dûment enregistré ou d'un acte authentique, l'existence et le montant de la créance de quasi-usufruit dont serait titulaire le nu-propriétaire à la suite de l'opération.
- les autres actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital, ou de la dissolution ou liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis aux mêmes démembrements entre le ou les usufruitiers et le ou les nus propriétaires.

L'apport d'un usufruit n'emportera pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuel.

10-4-3. Répartition du bénéfice social en cas de démembrement de propriété

10-4-3-1. Résultat

Définitions

Toute opération ayant pour conséquence de transférer un ou plusieurs biens de la société à une tierce personne est considérée comme une opération exceptionnelle générant un résultat exceptionnel.

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

Toute autre opération générant un résultat est une opération courante générant un résultat courant.

Résultat courant

Répartition juridique :

- L'usufruitier a droit aux bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat d'exploitation.
- Corrélativement, les pertes d'exploitation seront supportées par l'usufruitier qui s'y oblige.

Répartition fiscale :

- L'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu sur les bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat d'exploitation.
- Corrélativement, l'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes constatées sur le résultat courant (pertes d'exploitation) pouvant être subies par la Société.

Résultat exceptionnel

Répartition juridique :

- L'usufruitier sera titulaire, conformément à l'article 587 du Code civil, d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée, à charge pour lui de la restituer, à l'expiration de l'usufruit, aux nus-proprétaires. Une répartition différente peut être décidée par l'usufruitier et le nu-proprétaire dans une convention conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice précédant le fait générateur du résultat exceptionnel.
- Les pertes exceptionnelles seront supportées par l'usufruitier qui s'y oblige.

Répartition fiscale :

- L'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu sur les bénéfices distribués de l'exercice afférents aux droits sociaux qu'il détient lorsque ce bénéfice provient du résultat exceptionnel et qu'il bénéficie d'un quasi-usufruit. Si une convention (conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice précédant le fait générateur du résultat exceptionnel) décidait de ne pas retenir le principe du quasi-usufruit, ladite convention devrait prévoir la répartition du résultat exceptionnel entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.
- L'usufruitier bénéficiera du droit d'imputation des pertes constatées sur le résultat exceptionnel (pertes exceptionnelles) pouvant être subies par la Société.

10-4-3-2. Réserves

En cas de mise en distribution des réserves, sauf décision prise en assemblée générale ordinaire, l'usufruitier sera titulaire, conformément à l'article 587 du Code civil, d'un quasi-usufruit sur la somme ainsi distribuée, à charge pour lui de la restituer, à l'expiration de l'usufruit, aux nus-proprétaires.

10-4-3-3. Quasi-usufruit

Lorsqu'il existe un quasi-usufruit résultant de l'application du paragraphe « 10-4-3-1. Résultat » ou

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

« 10-4-3-2. Réserves », afin de constater l'existence de cette créance de restitution au profit du nu-propriétaire et de la rendre opposable à l'administration fiscale conformément aux dispositions du Code général des impôts, il conviendra que les parties constatent aux termes d'un acte sous seing privé dûment enregistré ou d'un acte authentique, l'existence et le montant de la créance de quasi-usufruit dont serait titulaire le nu-propriétaire à la suite de la mise en distribution des résultats exceptionnels ou des réserves au profit de l'usufruitier.

10-5 Compte courant d'associés

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer ses fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement de l'objet social. Les conditions d'intérêt éventuel et de retrait sont fixées par l'assemblée générale ordinaire, conformément à la législation en vigueur.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Dans tous les cas, une convention d'avance en compte courant devra être signée.

10-6 Cas d'exclusions d'un associé

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle,
- pour tout associé détenant une ou des actions dans la SAS 8^{ème} acte : si un associé ou son ou ses propre(s) associé(s) n'exerce plus dans l'Office Notarial « 8^{ème} acte », mais exerce dans un autre Office sans lien juridique ou capitalistique avec l'Office Notarial « 8^{ème} acte » ;
- pour tout associé personne morale ne détenant aucune action dans la SAS 8^{ème} acte mais dont l'un de ses associés détiendrait directement ou indirectement une ou des actions dans la SAS 8^{ème} acte : si cet associé de la personne morale elle-même associée de la Société n'exerce plus dans l'Office Notarial « 8^{ème} acte », mais exerce dans un autre Office sans lien juridique ou capitalistique avec l'Office Notarial « 8^{ème} acte ». Madame Stéphanie CHIROUZE n'exerçant pas dans l'Office Notarial « 8^{ème} acte », le cas d'exclusion stipulé au présent tiret lui est inapplicable ;
- mécontente durable entre associés telle que :
 - **Désaccord durable sur la gouvernance** : contestation du gérant, refus d'exécuter ses décisions, mise en cause de la gestion.
 - **Blocages durables décisionnels** : impossibilité de tenir des assemblées, de voter des résolutions nécessaires, ou d'obtenir les majorités statutaires (ou, inversement, décisions prises dans un climat de contestation systématique).
 - **Rupture durable de coopération** : défaut d'information, rétention de documents, refus d'accès aux comptes, refus de signer des actes indispensables.
 - **Atteinte durable au fonctionnement** : paralysie totale ou partielle, perte d'opportunités, risques financiers, incapacité à réaliser l'objet social.
- violation grave et répétée d'une disposition statutaire.

La décision d'exclusion ne peut être prise que sous réserve du respect des formalités préalables suivantes :

- Information de l'associé concerné par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze (15) jours calendaires avant la date à laquelle doit se prononcer l'assemblée générale, cette lettre doit contenir les motifs de l'exclusion envisagée et être accompagnée de toutes pièces justificatives ou explicatives utiles ;
- Information identique de tous les autres associés ;

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

- Lors de cette assemblée, l'associé concerné par l'exclusion peut se faire assister par un conseil de son choix.

La décision d'exclusion est prise par décision collective des associés statuant à la majorité des deux tiers (2/3) des voix. Elle prend effet à compter de son prononcé. Elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec accusé de réception par l'un des gérants ou par tout associé ayant un intérêt.

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 soit d'un commun accord, soit, s'il n'est pas d'accord, avec la valeur proposée de ses parts conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Cette décision d'exclusion doit également statuer sur le rachat des parts de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs de ses parts. Ainsi, il devra être communiqué à l'associé exclu une valorisation du ou des biens propriétés de la Société par trois intermédiaires immobiliers spécialisés en bureaux.

En cas de désaccord, leur valeur est fixée par un expert désigné soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu du siège social de la Société, statuant en la forme des référés et sans recours possible et ce conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, aux frais de l'associé exclu.

La totalité des parts doit être cédée dans les trois (3) mois de la décision d'exclusion en cas d'accord commun ou au jour de la décision définitive de l'expert en cas de désaccord en tenant compte de la valeur de celles-ci au jour du prononcé de l'exclusion.

Il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu de respecter les procédures statutaires en cas de cession (agrément, préemption, etc.).

Si la cession des parts et leur paiement n'est pas intervenu dans ledit délai de trois (3) mois du prononcé de l'exclusion en cas d'accord commun ou au jour de la décision de l'expert en cas de désaccord, alors la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

La présente procédure s'applique à tous associés quelle que soit la forme par laquelle il est devenu associé.

La présente clause d'exclusion ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT

REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

11-1 Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé.

DS
U

Paraphe
SMC

DS
DD

Elles ne sont opposables à la Société qu'après respect des dispositions prévues au Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société ou en communauté, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, sont soumises à l'agrément dans les conditions déterminées ci-après. En somme toute opération ayant pour effet direct ou indirect de transférer partiellement ou totalement la propriété de part est soumise à agrément.

Procédure d'agrément

Le projet de cession, d'échange, d'apport, d'attribution, de donation, etc. est notifié avec demande d'agrément par le cédant, l'apporteur, l'époux, le co-échangiste, le donateur, etc. par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (la forme électronique étant admise) ou par acte extrajudiciaire, à la Société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession, l'échange, l'apport, l'attribution, la donation, etc. projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois (3) mois et ne peut être supérieur à six (6) mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de quinze (15) jours à compter de la notification du projet à la Société, à l'initiative de la gérance, et vote à l'unanimité des associés présents ou représentés.

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession, d'échange, d'apport, d'attribution, de donation, etc. à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

En cas d'agrément, la cession, l'échange, l'apport, l'attribution, la donation, etc. doit être régularisé dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément et à défaut de renonciation du cédant à son projet, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

11-2 Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

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

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

Conformément à l'article 10.6 des présents statuts, l'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

DS
U

Paraphe
SMC

DS
DD

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la Société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la Société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

11-3 Nantissement – Réalisation forcée

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

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

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

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

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

DS
U

Paraphe
SMC

DS
DD

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

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

ARTICLE 12 - MUTATION PAR DECES

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés mais continue entre les associés survivants et ses ayant droits.

Les associés survivants et leurs descendants ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément. Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

TITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I – GERANCE

ARTICLE 13- NOMINATION –DEMISSION - REVOCATION – VACANCE – PUBLICITE

13-1 Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants désignés parmi les associés ou en dehors d'eux, pour une durée déterminée ou sans limitation de durée, nommés par décision collective prise à l'unanimité des associés présents ou représentés.

Les fonctions du gérant cessent par son décès, son interdiction, sa déconfiture, sa faillite, sa révocation ou sa démission.

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

13-2 Démission

Tout gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision sous réserve de notifier sa démission à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six (6) mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoqué aux fins de délibérer sur la nomination du ou des nouveau(x) gérant(s).

13-3 Révocation

Le gérant est révocable par une décision de l'unanimité des associés.

Le gérant est par ailleurs révoqué automatiquement :

- Si le gérant est une personne physique :
 - o A compter du jugement :
 - En cas de placement sous tutelle ou curatelle ou sauvegarde de justice,
 - Si un proche du gérant a été autorisé à représenter ce dernier en vertu d'une habilitation familiale générale résultant de l'ordonnance du 15 octobre 2015 portant simplification et modernisation du droit de la famille
 - o A compter du visa du greffe :
 - Lorsque ledit gérant est mandant d'un mandat de protection future et devient inapte à pourvoir seul à ses intérêts.
- Si le gérant est une personne morale :
 - o A compter de la publication au BODACC du jugement d'ouverture d'une procédure collective de quelque nature qu'elle soit.

En cas de révocation automatique de l'un des gérants pour l'une des causes prévues ci-dessus, l'autre continue à exercer ses fonctions.

En cas de révocation automatique du seul gérant, pour l'une des causes prévues ci-dessus, un nouveau gérant est nommé dans les conditions prévues à l'article 13 – 1 des présents statuts.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Tout gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

13-4 Vacance

La cessation des fonctions du gérant pour quelque motif que ce soit (décès, démission, révocation, ...) n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer une assemblée en vue de la nomination d'un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la Société était dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

13-5 Publicité

La nomination et la cessation des fonctions de gérant doivent être publiées selon les dispositions réglementaires.

Dès lors que les décisions ont été régulièrement publiées, ni la Société, ni les tiers ne peuvent se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions pour se soustraire à leurs engagements.

ARTICLE 14 - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES**14-1 Pouvoirs de la gérance dans les rapports avec les tiers**

Dans ses rapports avec les tiers, la gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique et notamment le pouvoir de convoquer les assemblées et de consulter par écrit les associés.

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

14-2 Pouvoirs de la gérance dans les rapports avec les associés

Tout gérant pourra accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, ainsi que les actes de disposition entrant dans la réalisation de l'objet social, sous réserve d'y avoir été autorisé, le cas échéant, par l'assemblée générale de la société dans les conditions définies aux présentes.

14-3 Obligation du gérant

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une (1) fois par an et sur demande expresse, communication des livres et des documents sociaux.

Les gérants doivent, au moins une (1) fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés.

14-4 Rémunération du gérant

La gérance est exercée à titre gratuit et toute modification concernant les conditions de rémunération de la gérance est soumise à la décision unanime des associés.

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

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

ARTICLE 15 – RESPONSABILITE DE LA GERANCE

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

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

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 16 – PRINCIPES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés ; ses délibérations prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni une assemblée générale ordinaire. Des assemblées générales, soit ordinaires, soit extraordinaires, peuvent en outre être réunies à toute époque de l'année.

ARTICLE 17 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

Les assemblées peuvent se tenir par visio-conférence.

ARTICLE 18- CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée (la forme électronique étant admise), demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou s'il(s) représente(nt) au moins le quart des associés (en nombre), peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze (15) jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

Elles sont faites par lettres recommandées (la forme électronique étant admise) adressées à tous les associés.

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.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée. Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

ARTICLE 19 - PROJET DE RESOLUTIONS – 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 (la forme électronique étant admise).

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

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

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

ARTICLE 20 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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 (30) 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 nécessairement associé, sauf si le mandataire agit en vertu d'un mandat de protection future. Dans ce cas, il sera admis à représenter l'associé protégé aux assemblées générales.

En cas de mineur, celui-ci est représenté par l'un quelconque de ses représentants légaux.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE 21 - TENUE DES ASSEMBLEES

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

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

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.

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. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés présents figure sur ce procès-verbal.

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 22 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

ARTICLE 23 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

23-1 Compétence et attribution

Sont de nature ordinaire toutes les décisions qui ne sont pas qualifiées d'extraordinaires en vertu de l'article 24-1 ci-après.

L'assemblée générale ordinaire annuelle 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 et plus généralement, elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui sont de son ressort et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

23-2 Quorum et majorité

L'Assemblée générale, réunie sur première convocation est régulièrement constituée lorsqu'au moins la moitié (1/2) (en nombre) des associés sont présents ou représentés.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote leur appartenant.

Les décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote, sauf pour la nomination et la révocation du gérant qui nécessitent l'unanimité des droits de vote.

ARTICLE 24 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

24-1 Compétence et attribution

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.

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour se prononcer sur les décisions suivantes :

- Acquérir, échanger ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Acquérir, échanger ou céder toute valeur mobilière,
- Procéder à tout emploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Consentir ou prendre un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la Société,
- Voter à toutes assemblées dont la Société est associée.
- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la Société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la Société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

24-2 Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée lorsqu'au moins quatre cinquième (4/5) des associés sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée lorsqu'au moins la deux tiers (2/3) des associés sont présents ou représentés lorsque la Société compte trois associés ou au moins trois quart (3/4) lorsqu'elle en compte quatre ou plus.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers (2/3) des voix exprimées.

Cependant, les décisions suivantes ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité de tous les associés :

1. la modification des articles 2, 10-6, 13, et 14, des présents statuts ;
2. la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la Société ;
3. la prorogation de la Société ;
4. le changement de forme sociale ;
5. le changement de nationalité ;
6. la fusion ou la scission de la Société ;

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

7. l'augmentation des engagements des associés.

En aucun cas les décisions figurant aux points 1 à 7 ne pourront faire l'objet directement ou indirectement d'une modification sans l'accord unanime des associés.

ARTICLE 25 - DECISIONS CONSTATEES 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 seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

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

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2027.

ARTICLE 27 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets, sous déduction des frais généraux de la Société en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice.

S'il résulte des comptes de l'exercice tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire sur un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves. Dans ce cas, la décision indique les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

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

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

TITRE VI - DISSOLUTION-LIQUIDATION

ARTICLE 28 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

DS
CC

Paraphe
SMC

DS
DD

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, la tutelle, la curatelle, la sauvegarde de justice, l'application d'un mandat de protection future ou d'une habilitation familiale, 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 mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la Société constitue un juste motif de dissolution.

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.

En cas de démembrement sur les parts sociales, les dispositions visées à l'article 10-4 des présents statuts sont applicables si la société est dissoute.

ARTICLE 29 – LIQUIDATION DE LA SOCIETE

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.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 - 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 31 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les premiers gérants de la Société sont :

- Monsieur Christopher Chirouze,
- Monsieur Damien Donnel.

Ils sont nommés pour une durée indéterminée.

DS
u

Paraphe
SMC

DS
DD

ARTICLE 32 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**REGIME FISCAL DE LA SOCIETE**

La société n'opte pas pour l'impôt sur les sociétés.

DECLARATION 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 1^{er} 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 ne pas avoir 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.

La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un Etat membre de l'union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

Statuts établis sur vingt-sept (27) pages,

13/03/2026

13/03/2026

Signé par :

Stéphanie MALTERRE CHIROUZE

213004A591104D2...

Stéphanie Chirouze
Pour CS PARTICIPATIONS

13/03/2026

DocuSigned by:

Damien DONNEL

FFA61B9E55C8444...

Damien Donnel
Pour SPFPL DD PARTICIPATIONS

DocuSigned by:

Christopher CHIROUZE

DE269D38FFA1466...

Christopher Chirouze
Pour SPFPL GALEA PARTICIPATIONS