

A-LAS-HO IMMO 2

**STATUTS
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE « SCI »
« A-LAS-HO IMMO 2 »**

A-LAS-HO IMMO 2

**Société Civile
Société civile au capital de 1.000,00 €
Ayant son siège social sis Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova,
En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS**

1 IDENTIFICATION DES ASSOCIÉS

1.1 ASSOCIÉ 1 : ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING

La société « ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING », société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 1.000,00 euros, dont le siège social est à Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova, identifiée sous le numéro SIREN 830 703 781 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS,

- Représentée par Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT, demeurant à Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova, agissant en sa qualité de président de la société, dûment nommé à cette fonction et non révoqué depuis disposant de tous les pouvoirs aux fins des présentes, tel que déclaré.

Ci-après dénommé « l'Associé Fondateur » ou la « SASU » ou « ALASSHO »,

1.2 ASSOCIÉ 2 : MADAME KATIA DE LASTEYRIE DU SAILLANT

Madame Katia de LASTEYRIE du SAILLANT, née MATVIE, dirigeante de sociétés, demeurant à Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova

Née à KIEV (UKRAINE), le 18 août 1981.

Mariée à la mairie de SARE (64310) avec Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT, le 19 décembre 2009, sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil en vertu d'un contrat de mariage reçu le 25 novembre 2009 par-devant Maître Maxime VINATIER. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification légale, judiciaire ou conventionnelle depuis, tel que déclaré.

De nationalité française.

Résident fiscal français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommée « Madame katia de LASTEYRIE du SAILLANT » ou « l'Associée Fondateur »

Etant ici précisé qu'initialement elle portait le prénom de Kateryna MATVIENKO et qu'elle a été autorisé à s'appeler Katia MATVIE par décision des autorisés de KIEV (UKRAINE) en date du 3 octobre 2002.

1.3 ASSOCIÉ 3 : MONSIEUR ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT

Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT, dirigeant de sociétés, demeurant à Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova,

Né à PARIS (75008), le 7 septembre 1976.

Marié à la mairie de SARE (64310) avec Madame Katia de LASTEYRIE du SAILLANT, née MATVIE, le 19 décembre 2009, sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil en vertu d'un contrat de mariage reçu le 25 novembre 2009

par-devant Maître Maxime VINATIER. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification légale, judiciaire ou conventionnelle depuis, tel que déclaré.

De nationalité française.

Résident fiscal français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé « **Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT** » ou « **l'Associé** »

Ensemble les signataires sont ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » ou indifféremment les « **Associés** ».

Lesquels ont décidé d'établir les statuts de la Société civile devant exister entre eux et/ou toute autre personne pouvant acquérir la qualité d'associé sans passer par les affres de l'indivision ou d'une société dépourvue de la personnalité morale.

2 PRÉSENCES & REPRÉSENTATIONS

-Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT est présent.

-Madame Katia de LASTEYRIE du SAILLANT est présente.

-La société « ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING » est représentée par Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT en qualité d'associé unique et représentant légal de la société ayant tous les pouvoirs aux fins des présentes en vertu des décisions de l'associé unique en date du 20 mars 2026 dont une copie certifiée conforme par le président est annexée.

Annexe – Eléments de représentation de la société

DÉCLARATIONS GÉNÉRALES CAPACITÉ DES PARTIES – PRÉAMBULE

3 CAPACITÉ DES ASSOCIÉS

Préalablement à l'adoption et la signature des Statuts, les Parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leurs identités et domicile sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leurs capacités de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité et ou mesure de protection quelconque.

Le représentant et associé *ès-qualités* de la société « **ALASSHO**», personne morale, garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

- La société « **ALASSHO**» est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux termes des Présentes sont exactes et à jour.

- La société « **ALASSHO** » n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L. 611-1 et suivants et des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ni fait l'objet d'une procédure d'insolvabilité et/ou de faillite.
- La société « **ALASSHO** » n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution.
- La société « **ALASSHO** », son représentant légal et son associé unique ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter ses obligations, nées des Présentes.
- La signature et l'exécution des Présentes par la société « **ALASSHO** » ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du présent Acte.
- Qu'elle a la libre disposition et la propriété incontestable des fonds apportés à la société et disposant de tous les pouvoirs aux fins des présentes.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des Parties sur leur capacité :

Concernant les associés personnes physiques :

1. Extrait d'acte de naissance et de mariage.
2. Copie carte d'identité ou passeport.
3. Déclaration sur l'honneur de non-condamnation et de filiation pour le gérant.
4. Compte-rendu de consultation du site Bodacc.

Concernant la société « **ALASSHO » :**

1. KBIS.
2. Statuts certifié conforme par son associé unique signataire des présentes.
3. Décisions de l'associé unique de la société.
4. Compte-rendu de consultation du site Bodacc.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des présentes et son annexés aux présentes.

4 RAISON D'ÊTRE DE LA SOCIÉTÉ

Les Associés ont décidé de constituer une Société dans le but :

- d'affecter leur biens, ressources, compétences et capacités à la réalisation d'une Opération Immobilière d'envergure (ci-après « l'Opération immobilière » ou l' « Opération »). Cette Opération consistant en l'acquisition d'un Immeuble situé à PARIS (75016), [REDACTED], la réalisation de tous travaux et opérations nécessaires à la conservation, l'amélioration et la valorisation du patrimoine immobilier en vue de sa

location/mise à disposition en tout ou partie à titre gratuit et/ou onéreux à toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) dans le respect de l'objet social et l'intérêt social de la Société. La Société permettra à cet égard à la société « ALASSHO » de participer, directement et indirectement, au financement et au développement de l'Opération immobilière. Elle permettra également aux associés personnes physiques de contribuer par les fonctions de gérants confiées et/ou en qualité d'associé, à l'organisation et la conduite des opérations nécessaires à la valorisation, la gestion et l'entretien du patrimoine dans l'intérêt de la Société et de ses Associés.

- (ii) de structurer et de pérenniser la détention et la gestion d'un patrimoine immobilier conséquent et profitable à la Société et à tous ses Associés. La constitution de la présente Société s'inscrit, ainsi dans une logique de gestion patrimoniale et d'optimisation économique/financière et d'acquisition structurée par des dispositions juridiques claires et stables. À ce titre, toute décision devra être prise dans une perspective de gestion patrimoniale normale et prudente, visant la valorisation durable de l'actif immobilier et la perception de revenus locatifs conformes aux conditions du marché (durée, loyers, charges, révision et garantie...) (à minima pour le ou les associés assujettis à l'impôt sur les sociétés qui seront les seuls bénéficiaires de toute quote-part de loyer versés par le ou les associés/usufruitiers bénéficiant de la jouissance de tout ou partie de l'Immeuble à titre gratuit à hauteur de leur quote-part). Dans un souci de transparence et de sécurité juridique, toute convention susceptible d'intervenir entre la SCI et l'un de ses associés, dirigeants, ou une société qui leur serait liée, devra être conclue dans le respect des principes de loyauté, d'équilibre économique et de bonne foi. Les associés veilleront à ce que ces conventions ne procurent aucun avantage injustifié à une partie au détriment de la Société et ne puissent être regardées comme constitutives d'un acte anormal de gestion ou abus quelconque.

- (iii) dans un cadre juridique et économique permettant d'assurer une gestion souple et évolutive de la Société, notamment en ce qui concerne les modalités de détention du capital, l'organisation de sa gouvernance, ainsi que la restructuration éventuelle de ses actifs et de ses passifs

Cette Société vise à favoriser une gestion durable et efficace de l'Opération Immobilière, à en assurer la valorisation dans le temps et à créer des conditions économiques équilibrées et équitables pour l'ensemble des Associés dans le respect de l'intérêt social de la Société et de ses associés et des règles juridiques et fiscales et réglementaires applicables.

Les Associés ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société civile immobilière (« SCI » ou la « Société ») devant exister entre ces personnes susmentionnées.

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

5 CARACTÉRISTIQUES

5.1 FORME : SOCIÉTÉ CIVILE

Il est constitué entre les Associés susnommés à l'**Article 1** et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société de forme civile, de nationalité française, régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur (articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978), concernant cette forme de société et par les présents statuts.

5.2 OBJET SOCIAL

Cette Société a pour objet social dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial :

1. L'acquisition, la propriété et la gestion, par bail, location (autre que par location meublée) ou autrement, de tout ou partie, d'un Immeuble situé à PARIS (75016), [REDACTED] (ci-après désigné l'« Immeuble »).
2. Plus généralement, l'acquisition, la construction, la propriété et la gestion, par bail location ou autrement (en toute hypothèse autre que location meublée) de tous terrains, biens et/ou droits réels immobiliers, immeuble(s) et/ou ensemble(s) immobilier(s), de quelque nature que ce soit et sous quelque forme que ce soit.
3. La détention, la gestion et l'organisation d'un patrimoine immobilier et mobilier, détenu en jouissance, en usufruit ou en pleine-propriété.
4. La construction, reconstruction, réfection, rénovation, réhabilitation et plus généralement tous les travaux de toute nature dans l'Immeuble et/ou dans tous les Biens et droits réels immobiliers à usage d'habitation, commercial ou professionnel, l'affectation en copropriété ou en lotissement ou en association syndical s'il y a lieu et la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes augmentations et constructions nouvelles, ou toute transformation.
5. La réalisation de toutes opérations d'aménagement, transformation ou de changement d'usage de l'Immeuble conformément à la réglementation applicable. Dans ce cadre, procéder à la valorisation et la gestion de tout droit, prendre tout engagement de faire et tout engagement de ne pas faire, négocier et procéder à la signature de toute « cession de commercialité »/« droit de présentation prioritaire », conférer tout droit de priorité à quiconque, de présenter l'opération de transformation, de tout ou partie, de l'Immeuble à l'administration en vue d'obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation.
6. La régularisation de tout emprunt nécessaire et/ou utile à la réalisation de l'objet, auprès de toute banque/établissement de crédit, nécessaires et/ou utile à la réalisation de l'objet de la Société.
7. La mise en place de toute(s) garantie(s) et/ou sûreté(s) réelle(s), notamment, hypothécaire(s) et/ou privilège(s) de toute nature, sur l'Immeuble et/ou les biens et/ou droits de la Société nécessaire(s) à la conclusion des emprunts/prêts par la Société. La mise en garantie de tout ou partie des immeubles et droits immobiliers.
8. La mise à disposition et/ou la location à titre gratuit et/ou titre onéreux de, tout ou partie, de l'Immeuble ou des biens et/ou droits réels immobiliers détenus par la Société à toute(s) personne(s) physique(s) et/ou morale(s), y compris, le cas échéant, à ou aux associés, dirigeant(s) ou société(s) liée(s), sous réserve que ces conventions soient conclues en respectant l'intérêt social de la Société et à des conditions comparables à celles pratiquées sur le marché. Etant ici précisé que seuls les nus-propriétaires ont la qualité d'associé en l'état de la jurisprudence.

9. L'acquisition, la propriété, la gestion, la mutation à titre onéreux, pour son propre compte, de tous instruments financiers, droits sociaux et valeurs mobilières
10. La détention, la gestion et l'organisation d'un patrimoine immobilier et/ou mobilier.
11. Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, se rattachant, directement ou indirectement, à cet objet, et susceptibles d'en favoriser la réalisation dès lors que ces actes ou opérations **n'affectent pas le caractère civil de la Société**. Le tout, au moyen de ses capitaux propres ou au moyen de capitaux empruntés, dès lors que ces opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet et sont susceptibles d'en favoriser le développement.

5.3 DÉNOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de :

A-LAS-HO IMMO 2

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

5.4 RAISON D'ÊTRE

L'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Les Associés fondateurs n'entendent pas préciser davantage le détail de ces actions et leurs moyens relaté en préambule, sauf à indiquer qu'elles se feront dans le respect de l'éthique économique, fiscale et environnementale.

5.5 SIÈGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé à :

Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova,
--

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

5.6 DURÉE

La Société est constitué pour une durée de **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF ANS (99 ans)** sauf prorogation ou dissolution anticipée légale ou conventionnelle.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

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.

5.7 APPORTS-CAPITAL SOCIAL

5.7.1 APPORTS EN NUMÉRAIRE

Les Associés ont souscrit les apports en numéraire suivants pour un montant total de **MILLE EUROS (1.000 EUR)** à savoir :

- **La société « ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING »** la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**

Ci :500,00 €

- **Madame Katia de LASTEYRIE du SAILLANT** la somme de **TROIS CENT SOIXANTE DIX EUROS (370,00 EUR)**

Ci :370,00 €

- **Monsieur ARNAUD de LASTEYRIE du SAILLANT** la somme de **CENT TRENTE EUROS (130,00 EUR)**

Ci :130,00 €

Total des apports en numéraire souscrits : MILLE EUROS

Sur la partie du capital social souscrit en numéraire, les associés ont libéré ce jour une partie de leurs apports. Lesquels sommes ont été déposées au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en l'office notarial « R&D » Notaires situé à PARIS (75116), 47, rue de Chaillot. Un certificat dépositaire des fonds a été signé par Maître Florian DE MACEDO, notaire à Paris au sein de l'Office Notarial « R&D » Notaires, ce jour et dont une copie est annexée aux présentes.

Annexe – Certificat de dépôt du capital social et liste des Associés souscripteurs

Ces sommes pourront être retirées par le président de la Société sur présentation :

- d'un extrait Kbis ou toute autre document attestant de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés
- et d'un RIB au nom de la Société constituée.

Si la Société n'est pas constituée ou immatriculée plus de six (6) mois après le premier dépôt de fonds, chaque Associé a la possibilité de retirer son apport sous la condition suivante : autorisation individuelle de retrait est donnée par le Président du Tribunal de commerce statuant sur requête ou accord de l'ensemble des associés.

Les apports en numéraire non libérés immédiatement le seront ultérieurement sur appel(s) de la gérance ou à l'initiative du ou des gérants et/ou des associés fondateurs par dépôt des fonds sur un compte au nom de la Société en formation ou de la Société immatriculée.

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.

La gérance peut aussi 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.

S'agissant de la dette de libération des associés fondateurs, elle sera payée en priorité comme suit :

- **Par compensation avec l'ensemble des versements qu'ils feraient à titre d'avance en compte courant d'associé ou profitant à la société, et ce, au fur et à mesure des versements, sans qu'il soit besoin de leur en donner quittance ;**
- **Par compensation avec les comptes courants constatés en fin d'exercice, notamment en raison de la constatation comptable de l'existence d'un résultat non distribuable en raison de l'absence de trésorerie.**

5.8 APPORT EN NATURE

Il n'est fait aucun apport en nature par les Associés.

Etant ici précisé que les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées. Cette libération s'effectuera par la mise à la disposition effective du bien apporté.

5.9 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**.

Il est divisé en **MILLE (1.000) parts sociales d'UN EURO (1,00 EUR)** de valeur nominale chacune, numérotées de **1 à 1.000**, entièrement souscrites et libérées.

Ces parts sociales sont attribuées aux associés en contrepartie de leurs apports respectifs, à savoir :

Titulaire	Nombre	Numéros
La société « ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING »	500	Numérotées de 1 à 500 inclusivement,
Madame katia de LASTEYRIE du SAILLANT	130	Numérotées de 501 à 630 inclusivement,
Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT	370	Numérotées de 631 à 1.000 inclusivement,
Total	1.000	N° 1 à 1.000

5.10 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être (i) augmenté, (ii) réduit ou (iii) amorti en vertu d'une **décision extraordinaire** de la collectivité des associés, et ceci dans le strict respect du principe de l'égalité entre les associés.

5.10.1 AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut en vertu d'une décision 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.

L'augmentation de capital peut avoir lieu par voie d'apport de biens en nature ou de numéraire, notamment, par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société ou par incorporation de primes, réserves ou bénéfices.

En cas de souscription de parts en numéraire, les associés organisent s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans profit préférentiel à titre irréductible et réductible.

Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront préalablement être agréés dans les conditions ci-après indiquées.

5.10.2 RÉDUCTION DE CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale statuant à **l'unanimité des voix exprimées**, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un (i) remboursement aux associés, (ii) d'un rachat de parts ou (iii) d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

La réduction de capital peut avoir lieu en vue de :

- La résorption des pertes comptables ;
- Le remboursement ou le rachat de parts sociales d'un associé sortant ou exclus ;
- L'attribution de biens sociaux.

La gérance ayant tout pouvoir pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

Démembrement de propriété :

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les Parties 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 ou contresignée par la gérance, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seule habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société faite par un ou plusieurs usufruitiers un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien. Si les biens attribués sont consommables, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution ou de faire remploi.

Associé unique :

L'attention des parties est particulièrement attirée par le rédacteur des présentes sur les dispositions de l'article 1844-5 du Code civil applicable en cas de réunion de la totalité des parts sociales composant le capital social d'une société civile en une seule main et les conséquences y relatives.

Article 1844-5 du Code civil : « La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société. (...) »

6 REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations des parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

7 DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part ou de droit sur une ou plusieurs parts emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions/décisions régulièrement prises par la collectivité des associés/les associés et par la gérance.

7.1 DROITS PÉCUNIAIRES

Principe :

Chaque part donne droit dans (i) la propriété de l'actif social, (ii) la répartition des bénéfices, des réserves et des primes d'émission ou d'apport, (iii) *le boni de liquidation*, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Démembrement :

Sauf décision contraire de l'assemblée, les dividendes (provenant des bénéfices courant d'exploitation ou extraordinaire provenant de la plus-value de vente d'un actif de la société) mis en distribution seront attribués à l'usufruitier.

Les réserves seront acquises au(x) nu(s)-propriétaire(s), sauf convention contraire des parties.

Etant ici rappelé que l'article 8 du CGI précise que : « *En cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier* ».

En l'absence de convention entre les parties, l'administration fait la distinction entre les bénéfices courants et les bénéfices exceptionnels. Ainsi, l'usufruitier est redevable de l'impôt sur les bénéfices courants d'exploitation et le nu-propriétaire est imposable sur les bénéfices exceptionnels, résultant notamment de la cession des éléments composant l'actif immobilisé. Ces dispositions sont transposables aux plus-values immobilières dès lors que la cession de l'immeuble social constitue un profit exceptionnel.

Par convention des Associés, l'ensemble des impositions relatives au distribution (à l'exception des distributions portant sur les réserves) seront imposables entre les mains de l'usufruitier.

Usufruitiers et nus-propriétaires seront imposés fiscalement en corrélation avec ce qui est dit ci-dessus concernant leurs droits et obligations dans les revenus, plus-values, pertes et moins-values sur actifs

Exception :

La Société pourra mettre à disposition et/ou louer, à titre onéreux et/ou gratuit, tout ou partie de ses biens immobiliers à toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s), y compris, le cas échéant, à un ou plusieurs associés ou usufruitier des parts ou dirigeants/gérants sous forme de bail, prêt, convention d'occupation.

Afin de garantir la transparence, la loyauté et le respect de l'intérêt social de la Société, conformément aux dispositions légales et statutaires applicables, toute mise à disposition, location ou avantage en nature accordé à un ou plusieurs associés, usufruitiers de parts ou gérants devrait être :

- (i) autorisé préalablement par décision collective des associés,
- (ii) respecter l'intérêt social de la Société,
- (iii) être évalué à des conditions comparables à celles pratiquées sur le marché pour conserver l'intérêt social de la Société et celui de ses associés soumis à l'impôt sur les sociétés

- (iv) donner lieu à la signature d'une convention d'occupation ou bail ou prêt/commodat enregistré,

Aucun associé ou usufruitier ne pourra percevoir un avantage exclusif au détriment des autres associés, conformément aux dispositions légales relatives aux clauses léonines.

Par suite et dans ce cas seulement, lorsque tout ou partie de l'immeuble ou des biens et/ou droits réels immobiliers seront mis à disposition/loué/prêté au profit d'un ou plusieurs associés et/ou usufruitiers, ces derniers ne pourront prétendre à aucun bénéfice/ droit sur les loyers à verser à la Société ou avantage économique direct lié à cette mise à disposition à hauteur des droits du ou des associés assujettis à l'IS et non bénéficiaires de ladite jouissance gratuite. Les charges afférentes au logement ne sont pas admises en déduction pour les associés jouissant de toute ou partie des biens.

En cas de mise à disposition à titre gratuit à ou aux associés personnes physiques, qu'ils aient ou non la qualité de gérants, une quote-part minimale de loyer correspondant à la quote-part de détention du ou des associés soumis à l'impôt sur les sociétés au capital de la Société sera systématiquement versée à la Société par les personnes jouissance de l'immeuble avec un droit réservé et exclusif pour le ou les associés soumis à l'impôt sur les sociétés. Le ou les associés à l'Impôts sur les sociétés pourront déduire leurs quotes-parts de charge, mais jamais l'intégralité des charges.

Le produit/loyer de la location versé par un ou plusieurs associés personnes physiques ou usufruitiers de parts sera considéré comme une recette de la Société et sera affectée exclusivement à l'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés (« IS ») conformément à la législation fiscale applicable qui en aura la seule charge fiscale. En ce cas et en toute hypothèse, le ou les associés personnes physiques et/ou usufruitiers ne pourront déduire tout ou partie des dépenses/déficit de la société sur leur imposition. La quote-part de résultat de la SCI revenant à ou aux associés assujettis à l'impôts sur les sociétés inclura systématiquement (i) la totalité de cette quote-part de loyer versé correspondant à la quote-part de capital de l'associé assujeti à l'impôt sur les sociétés et (ii) la quote-part de charges correspondant aux droits de cet associé dans la SCI. Le surplus des charges ne sera pas déductible.

L'avantage en nature accordé à un associé, usufruitiers et/ou gérant sera considéré comme un revenus imposable au niveau dudit associé, usufruitiers et/ou gérant bénéficiaire. En aucun cas, ledit avantage en nature sera déductible du résultat de la SCI.

Les associés, usufruitiers et/ou gérants seront tenus au paiement des loyers convenus et/ou contreparties financières correspondant aux conditions normales de marché établis par un professionnel de l'Immobilier et actualisé chaque année. L'avantage en nature et/ou les loyers devront être comparables à ce qui serait pratiqué entre parties non liée (tiers).

7.2 OBLIGATION ET CONTRIBUTION AUX DETTES

7.2.1 OBLIGATIONS AUX DETTES : VIS-A-VIS DES TIERS

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un ou plusieurs associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Le ou les gérants devront sous leur responsabilité faire leurs meilleurs efforts pour obtenir de tout nouveau créancier de la Société une renonciation préalable et écrite à la poursuite du ou des associés mineurs et/ou sous mesure de protection judiciaire/légale.

7.2.2 CONTRIBUTION AUX DETTES : ENTRE ASSOCIÉS OU PROPRIÉTAIRES DES DROITS DÉMEMBRÉS

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et/ou usufruitiers et donc inopposables aux tiers :

- Le ou les associés mineurs, sous tutelle ou sous administration légale, et les associés majeurs sous tutelle ne sont et seront tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs parts sociales/droits sur les parts.
- En conséquence, les usufruitiers et/ou autre associés majeurs ou en capacité 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 ou du majeur sous tutelle associé de la Société.

En conséquence, les autres associés et/ou usufruitiers seront tenus de tenir ledit ou lesdits mineurs indemnes de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux au stade de la contribution à la dette à défaut de paiement par la Société.

Etant ici précisé que l'usufruitier sera tenu des pertes et supportera les moins-values corrélativement aux dispositions mentionnées à la clause « Droits pécuniaires »

7.3 DROIT DE PARTICIPER ET/OU DE VOTER AUX ASSEMBLÉES

Les parts sociales donnent le droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter que les droits sur les parts soient ou non démembrés. L'usufruitier comme le nu-propriétaire aura toujours le droit de participer aux assemblées.

Le droit de communication s'exerce conformément à l'article 1855 du Code Civil.

7.4 DROIT D'INFORMATION

Les associés ou les usufruitiers 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 encourues ou prévues.

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

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.

8 INDIVISIBILITÉ DES PARTS – DÉMEMBREMENT DES PARTS

8.1 INDIVISIBILITE DES PARTS

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 un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le Mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

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

8.2 DÉMEMBREMENT

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement - usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part - **le droit de vote appartient à l'usufruitiers pour toutes les décisions, sauf pour les seules décisions suivantes où le droit de vote est réservé au seul nu-propiétaire :**

- **Dissolution-liquidation de la société.**
- **Fusion-absorption.**
- **Distribution des réserves.**
- **Réduction de capital.**
- **Transformation en SNC ou société conférant la qualité de commerçant à ses associés.**

Le nu-propiétaire sera néanmoins convoqué et participera sans voter aux décisions pour lesquelles le droit de vote est réservé à l'usufruitier.

Le nu-propiétaire et l'usufruitier pourront participer à la vie de la Société et demander à se faire communiquer toutes pièces et documents concernant la société.

9 CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

9.1 CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

Validité et opposabilité des transferts :

Tout acte ayant pour effet ou pour but de transférer, à titre onéreux ou gratuit, un droit quelconque sur une ou plusieurs parts sociales sera soumis à cet article.

Toute cession de parts doit être constatée par écrit.

Pour être opposable à la Société, la cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, lui être signifiée par acte extrajudiciaire ou être acceptée par la gérance dans un acte authentique. À

défaut, elle peut faire l'objet d'une déclaration de transfert inscrite sur le registre des associés. Cette déclaration est signée par le cédant et par le cessionnaire.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit faire l'objet d'une publicité. Cette publicité est accomplie par le dépôt au greffe du tribunal de commerce de la Société de deux copies authentiques de l'acte de cession, s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Transferts libres (sans agrément) :

Les parts sociales et/ou les droits sur les parts sociales sont librement cessibles/transmissibles et ne requièrent aucun agrément des associés :

- **Entre associés ;**
- **Au profit de la Société avant annulation des parts ;**
- **Au profit des descendants ou héritiers en ligne directe par le sang des associés (quel que soit le degré et la forme de la transmission) ;**
- **Ou en cas d'extinction de l'usufruit ou sa réversion ou la reconstitution de la pleine propriété entre les mains du ou des nus-propriétaires.**

L'extinction de l'usufruit au profit d'un associé nu-propriétaire n'est jamais soumis à agrément.

L'usufruit reçu par le survivant des associés fondateurs, que ce soit par l'effet de la loi, d'une institution contractuelle, d'un testament, d'une donation ou d'une réversion, ne sera pas soumis à agrément.

Transfert soumis à agrément :

Toutes autres transferts de parts sociales et/ou de droit sur les parts (pleine propriété, usufruit ou nue-propriété ou simplement sur la jouissance) entre vifs ou à cause de mort, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même qu'elles auraient lieu au profit d'un ascendant ou du conjoint d'un associé, y compris par voie d'adjudication publique ou en vertu d'une décision de justice, ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément préalable du ou des associés restants.

La liquidation-partage d'une communauté ayant pour effet d'attribuer des parts ou droits sur des parts sociales à celui des époux qui n'en serait pas déjà le titulaire sera soumise à la procédure d'agrément prévue par les statuts au cas de mutation entre vifs. Si les parts en cause sont l'objet d'un démembrement préalable à la liquidation, la procédure d'agrément ne s'appliquera pas si l'attributaire des droits sur les parts à l'issue du partage envisagé est déjà, soit usufruitier desdites parts, soit nu-propriétaire.

Tant que l'agrément n'aura pas été donné, les héritiers, légataires, et autres dévolutaires ne profiteront pas des prérogatives et droits reconnus aux associés.

Notamment, ils ne pourront pas voter, leurs parts étant neutralisées et il sera fait abstraction des voix attachées auxdites parts pour le calcul des quorums et majorités, et ils n'auront pas droits aux bénéfices. Néanmoins, ceux qui auront demandé leur agrément, et seulement ceux-là, seront convoqués aux assemblées générales et y assisteront sans voter.

Procédure :

L'associé concerné notifiera son intention à la société et à chacun de ses associés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier, avec indication des prénoms, nom, profession, nationalité, domicile du cessionnaire et le nombre de parts concernées.

Dans un délai de quinze (15) jours, la gérance devra convoquer les associés pour statuer sur cette demande.

L'agrément pris par les associés représentant l'unanimité des parts sociales ayant droit de vote et sera notifié au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. En ce cas, la cession devra être régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification ; à défaut, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les associés peuvent se porter cessionnaires des parts avec répartition proportionnelle en cas de pluralité d'offre. A défaut ou en cas d'offre insuffisante, la Société pourra les faire acquérir par un tiers agréé ou racheter les parts.

A défaut et passé un délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis.

9.2 INTERDICTION D'ALIÉNER

Les Parties conviennent qu'aucune interdiction d'aliéner ne sera stipulée aux présentes.

9.3 NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté

- soit par un acte authentique,
- soit par un acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 et/ou tout autre règlement applicable.

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.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément préalable dans les conditions prévues pour les cessions de parts.

Cet agrément emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée du gage si elle est notifiée aux associés et à la société un mois avant la date d'adjudication.

Les associés ou la Société pourront se substituer à l'adjudicataire dans un délai de cinq (5) jours à compter de la vente.

A défaut, il deviendra de plein droit associé.

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 des associés n'exerce la faculté de substitution, la Société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la Société.

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

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

9.4 DÉCES D'UN ASSOCIÉ

Le décès d'un associé ou usufruitier des parts n'entraînera pas la dissolution de la Société qui continuera avec son ou ses ayants droit qui devront justifier de leurs qualités et identité et le cas échéant, demander leur agrément, dans les cinq (5) mois du décès (sauf descendant en ligne directe), en remettant à la gérance une copie de l'acte de notoriété ou un extrait de l'intitulé d'inventaire ou extrait/expédition de ces actes.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision le cas échéant.

Lorsque l'agrément des ayants droit est nécessaire, la gérance adressera, dans les huit (8) jours, à chaque associé survivant une lettre recommandée avec avis de réception les informant du décès et mentionnant l'identité et les qualités héréditaires des ayants droit du défunt, ainsi que la demande d'agrément en rappelant le nombre de parts possédées par lui.

Dans un délai de quinze (15) jours, chaque associé devra faire connaître dans les mêmes formes s'il accepte ou non cet agrément et dans la négative le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir.

La décision sera prise dans les mêmes conditions que celles édictées ci-dessus sous l'Article "Cession de Parts Sociales".

A défaut de notification de la décision dans l'année compter du décès, les ayants droit du défunt sont réputés non agréés (hors descendant en ligne directe).

En cas de pluralité d'offres d'achat émanant des associés survivants, ils seront réputés cessionnaires en proportion du nombre des parts détenues par eux au jour du décès.

Si aucun associé ne se porte cessionnaire ou si les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts du défunt, la Société devra racheter ces parts en vue de les annuler.

La valeur des parts sociales sera déterminée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à dire d'expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par le Tribunal compétent.

Tout acte de rachat ou de cession de parts devra être régularisé au plus tard dans le mois de la détermination du prix.

Passé ce délai, les ayants droit seront réputés avoir été agréés en qualité d'associés.

Les ayants droits non agréés n'auront droit qu'à la valeur des parts sociales de l'associé prédécédé.

En cas de décès de tous les associés à la suite d'un même événement, la Société continuera entre leurs héritiers sans agrément.

9.5 RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la Société, en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception.

L'associé, qui envisage son retrait de la Société, doit en informer la Société et chacun des associés à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce retrait peut également être autorisé pour « justes motifs » par une décision de justice. En tout hypothèse, le retrait de l'associé ne peut préjudicier aux droits des tiers.

Ce droit ne pourra être exercé qu'après décision collective extraordinaire des associés prise à l'unanimité des voix ayant droit de vote exprimées devant intervenir au plus tard dans les trois (3) mois à compter de sa demande.

La gérance doit alors, dans les trente (30) jours de cette démarche, requérir l'avis des associés, puis notifier à l'associé qui désire se retirer, le résultat de la consultation, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, huit (8) jours au plus tard après le vote.

À défaut de réponse dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications prévues au paragraphe ci-dessus, l'autorisation de retrait sera considérée comme accordée.

L'associé a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable (accord avec la société ou l'associé constaté par écrit à tout moment) conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. Dans ce dernier cas, les frais et honoraires d'expertise incombent au retrayant pour moitié et à la Société pour l'autre moitié, sauf si le retrayant vient à renoncer à sa demande de retrait, auquel cas, ils lui incombent en totalité.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Si le bien qu'il a apporté, et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu.

En cas de remboursement en numéraire, les autres associés pourront se porter cessionnaire des parts du retrayant au prix ainsi fixé.

Démembrement :

En cas de démembrement, le retrait devra, pour être valable, être demandé concurremment par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Le prix de rachat des parts sera valablement remis en totalité à l'usufruitier sous forme de quasi-usufruit sauf convention contraire des parties.

Perte de la qualité de gérant :

La demande de retrait emportera automatiquement démission de la fonction de gérant.

9.6 RETRAIT FORCÉ D'UN ASSOCIÉ

Les Associés conviennent qu'il n'existera aucun cas de retrait forcé, sauf hypothèse de violations graves et répétées aux obligations aux statuts comme, notamment, la libération de son apport dans les conditions évoquées ci-dessus. Le cas échéant, le ou les associés et/ou usufruitiers concernés devront pouvoir présenter leur argument de défense avec toute prise de décision par les autres associés.

10 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

10.1 NOMINATION DU OU DES GÉRANTS

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis **parmi les associés ou en dehors d'eux**, nommés pour une durée, déterminée ou indéterminée, par les statuts et ensuite par une décision collective des associés statuant à **l'unanimité des voix exprimées**, en ce compris les voix de l'associé postulant le cas échéant.

sont désignées comme premier gérant de la Société, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, de déléguer ou subdéléguer sans autre autorisation que celle des présentes, pour une **durée illimitée** :

1°- Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT, dirigeant de sociétés, demeurant à Paris (75001), 29, rue Danielle Casanova,
Né à PARIS (75008), le 7 septembre 1976.

Marié à la mairie de SARE (64310) avec Madame Katia de LASTEYRIE du SAILLANT, née MATVIE, le 19 décembre 2009, sous le régime de la participation aux acquêts, tel qu'il est défini par les articles 1569 et suivants du Code civil en vertu d'un contrat de mariage reçu le 25 novembre 2009 par-devant Maître Maxime VINATIER. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification légale, judiciaire ou conventionnelle depuis, tel que déclaré.

De nationalité française.

Résident fiscal français au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT accepte les fonctions de Gérant et déclare n'être atteinte d'aucune incompatibilité, ni d'aucune interdiction susceptible d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

10.2 DURÉE DES FONCTIONS – RÉVOCATION, DÉMISSION, DÉCÈS

La durée des fonctions du/des gérant(s) est fixée par la décision qui les nomme. Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

1°- La gérance est révocable par décision des associés statuant à **la majorité des 2/3 des voix des associé en ce compris les sienne**. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé. Etant ici précisé que l'incapacité médicalement constatée par un médecin agréé et/ou habilité est une cause légitime.

2°- Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission 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 clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

3°- Le mandat du gérant prend fin par le décès, l'incapacité, la mise sous protection d'un mandat de protection future, ou la liquidation.

En cas de pluralité de gérants, la fin des fonctions de l'un pour une des causes ci-dessus n'emportera pas déchéance du mandat de l'autre.

La cessation des fonctions d'un gérant associé, pour quelque cause que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Un nouveau gérant devra être nommé par l'assemblée des associés convoquée soit par le démissionnaire ou, à défaut par le ou les associés non atteints par l'incapacité et à défaut dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à cet effet.

Si la Société se trouve dépourvue de gérant depuis plus de SIX (6) mois, tout intéressé pourra saisir le Tribunal compétent à l'effet de faire prononcer la dissolution de la Société.

10.3 POUVOIRS DE LA GÉRANCE

10.3.1 RAPPORTS AVEC LES TIERS

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou l'un des gérants peut agir au nom et pour le compte de la Société, l'engager par tout acte et opérations entrant dans l'objet social.

Le gérant pourra, notamment, sans avoir à obtenir l'accord préalable de la collectivité des associés :

- Décider d'acquérir à titre onéreux des actifs sociaux ;
- Emprunter pour l'acquisition d'un bien entrant dans l'objet social dans la limite de la valeur du bien acquis augmentée des frais, et consentir toute garantie/sûretés à cet effet de quelque nature que ce soit ;
- Engager les dépenses nécessaires à la vie courante ;
- Payer toute charge de copropriété ou d'association syndicale libre, toute taxe, toute cotisation/prime d'assurance ;
- Signer tout contrat de gestion ; tout contrat de fluide /d'énergie ;
- Signer tout bail ou convention d'occupation à titre onéreux dans l'intérêt de la Société.
- Décider tous travaux et engager les dépenses y nécessaires ;

- Prendre tout engagement de faire et/ou de ne pas faire, concéder tout droit de priorité.
- Transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux a le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Cette opposition n'aura d'effet vis à vis du tiers concerné que s'il est établi qu'il en avait eu personnellement connaissance avant la conclusion de cette opération.

10.3.2 RAPPORTS AVEC LES ASSOCIÉS

Dans les rapports avec les associés, le ou les gérants pourront accomplir :

- Tous les actes de gestion, d'administration et de disposition requis dans l'intérêt social.
- L'ensemble des actes entrant dans l'objet social et ceux pour lesquels il peut agir librement à l'égard des tiers ;
- Les actes de gestion courante ;
- Promettre de consentir et consentir un bail d'habitation nu conforme à l'intérêt social ;
- Promettre de renouveler ou de modifier et renouveler ou modifier tous baux d'habitation conforme à l'intérêt social ;
- Engager des dépenses nécessaires à l'activité courante.

10.4 RÉMUNÉRATION DU OU DES GÉRANTS

Le ou la gérant ne sera pas rémunéré (sauf décision des associés prise en Assemblée générale).

Toutefois, la Société pourra mettre à leur disposition, à titre gratuit ou partiellement rémunéré, des biens immobiliers ou d'autres avantages en nature, sous réserve que :

- Ces avantages soient décidé/autorisé par décision collective des associés consignée par écrit en tant que convention réglementée, afin de garantir la transparence et la loyauté ;
- Les avantages en nature soient évalués à leur valeur réelle ou à des conditions comparables à celles du marché, afin d'éviter tout avantage injustifié ou acte anormal de gestion ;
- Toute mise à disposition respecte l'intérêt social de la Société et les règles fiscales applicables, notamment l'intégration dans le résultat imposable de l'associé bénéficiaire si nécessaire (revenu foncier pour personne physique, produit imposable pour personne morale).
- L'occupation ne pourra se faire que pour un usage conforme à la destination du bien. Ce droit sera maintenu au gérant ayant perdu sa fonction en raison d'une incompatibilité (condamnation...), d'une incapacité (tutelle, curatelle, mandat de protection futur...), ou d'une démission volontaire, tant qu'il demeurera associé ou titulaire de droits sur des parts.
- Le ou les gérants occupant les immeubles sociaux en vertu de la présente clause seront tenus de procéder à toute avances en compte courant d'associé nécessaire pour le paiement des charges locatives et des impôts liés à l'occupation.

- L'aliénation de la pleine propriété ou de l'usufruit du bien occupé emportera automatiquement, à compter du jour de l'acte en constatant le transfert, déchéance du droit d'occuper ledit bien.
- Le droit statutaire d'occupation gracieux disparaîtra en cas de dissolution de la société, dès le jour de la dissolution.

10.5 RESPONSABILITÉ

Chaque gérant est responsable envers la Société et envers les tiers :

1. Soit des infractions aux Lois et Règlements,
2. Soit de la violation des statuts,
3. Soit des fautes commises dans la gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, ils sont tenus solidairement à la réparation du dommage tant à l'égard des tiers que de la Société.

Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

L'action sociale est ouverte de plein droit à un ou plusieurs associés qui peuvent intenter cette action en responsabilité contre le ou les gérants ; ils peuvent poursuivre la réparation du préjudice subi par la Société ; en cas de condamnation, les dommages-intérêts sont alloués à la Société.

10.6 SIGNATURE SOCIALE

La signature sociale appartient à chaque gérant, qui peut la déléguer conformément aux dispositions ci-dessous.

Les actes engageant la Société vis-à-vis des tiers doivent porter la signature, soit d'un gérant, soit de tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale.

10.7 DÉLÉGATION DE POUVOIRS

La gérance peut, sous sa responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs à condition, toutefois, que la délégation soit limitée à un ou plusieurs objets déterminés.

11 DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

11.1 MODES DE CONSULTATION

Les décisions collectives des associés résultent, au choix de la gérance :

- soit (i) d'une Assemblée Générale,
- soit (ii) d'une consultation par correspondance/écrite
- (iii) ou encore d'un consentement de tous les associés exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé.

Toutefois la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur les comptes sociaux. Dans ce cas, la décision est constatée dans les conditions définies à l'article 46 du décret du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

11.2 ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

Tous les associés ou usufruitiers, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ou les droits sur les parts, 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 ou mandataire légal ou conventionnel.

11.3 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus à ou aux gérants sont prises en assemblée.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire.

Les Assemblées générales sont convoquées par :

- La gérance (le ou les Gérants).
- Tout associé non-gérant : il peut demander, à tout moment, à la gérance de convoquer une Assemblée sur une question déterminée par lettre recommandée avec avis de réception. Sa demande sera réputée satisfaite si le gérant accepte son inscription à l'ordre du jour de la plus prochaine Assemblée ou de la plus prochaine consultation écrite. A défaut, il pourra être demandé la nomination d'un mandataire en justice à l'effet de convoquer une Assemblée appelée à statuer sur cette question.
- Tout associé si la Société se trouve dépourvue de gérant, pour quelque cause que ce soit, afin de demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer une Assemblée appelée à nommer un ou plusieurs gérants.

Les convocations indiquant l'ordre du jour et le lieu de l'assemblée sont faits par lettre recommandée adressée quinze (15) jours au moins avant la date prévue à chacun des associés.

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.

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

La convocation pourra aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion. En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les assemblées sont présidées par le ou l'un des gérant avec, le cas échéant, deux scrutateurs qui formeront le bureau. Si un seul associé est présent, il assumerait seul cette fonction. Il pourra être désigné par l'Assemblée un secrétaire choisi parmi les associés ou non.

Il sera établi une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux.

L'Assemblée ne pourra délibérer que sur les questions figurant à l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents et acceptent de prendre une décision ne figurant pas à l'ordre du jour.

11.4 DÉCISIONS COLLECTIVES

Tous les votes se font par voix et non par tête.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion, sont prises par les Associés. Il en ira de même des décisions qui peuvent relever des pouvoirs du gérant, mais qu'aucun gérant n'aura prises et qu'ils seront tenus d'exécuter le cas échéant.

Seront également soumis au vote de l'assemblée générale les décisions pour lesquelles les co-gérants, lorsque cela était nécessaire en vertu des statuts, ne se sont pas entendus (notamment cas d'opposition).

11.4.1 DÉCISIONS ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément d'un nouvel associé, ni la révocation d'un gérant (sauf pour cause d'incapacité médicalement constatée).

- Sur première convocation, les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la **moitié des parts formant le capital social de la Société**.
- A défaut, elles pourront être prises, sur seconde convocation régulière, à la **majorité des votes émis** quelque que puisse être la proportion du capital représentée.

Toutefois, en ce qui concerne les décisions afférentes à la nomination ou à la révocation d'un gérant, la majorité est irréductible.

11.4.2 DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions concernant une modification statutaire.

Elles sont prises à :

- **L'unanimité pour :**
 - **Changer la nationalité de la Société,**
 - **Transformer la Société en une autre forme dans laquelle la responsabilité des associés se trouve aggravée,**
 - **Augmenter les engagements d'un associé,**
 - **Aliéner la seule nue-propriété d'un actif ou son usufruit.**
 - **Louer, en tout ou partie, le ou les biens de la Société en location meublée ;**
 - **L'option pour l'impôt sur les Sociétés.**
 - **Toutes les autres décisions pour lesquelles les présents statuts, ou les dispositions légales impératives, exigent l'unanimité**
- La majorité en nombre des associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social pour toutes les autres décisions extraordinaires.

Il est ici précisé, pour l'interprétation des présents statuts, que, lorsque l'unanimité est requise par une disposition légale impérative, elle s'entend de l'unanimité des associés ou titulaire du droit de vote.

Dans tous les autres cas, l'unanimité s'entend de l'unanimité des voix exprimées, sauf si les statuts précisent spécialement qu'il s'agit de l'unanimité des associés.

En cas de démembrement de propriété des parts, les votes pris à l'unanimité des associés sont exprimés par les seuls usufruitiers de ces parts pour les décisions ressortissant des pouvoirs de l'usufruitier, et par les seuls nus-propriétaires pour les décisions ressortissant de leurs pouvoirs.

11.5 PROCÈS-VERBAUX

Toute délibération des assemblées générales, décisions des associés sont constatées par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénoms et qualité du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal judiciaire, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la Société leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

11.6 MODALITÉS DES 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 seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées dans le registre des délibérations ci-dessus prévu à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la Société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

12 EXERCICE SOCIAL - BÉNÉFICES ET PERTES

12.1 EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social commencera le 1^{er} janvier et finira le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de cette Société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent et finira le **31 décembre 2026**.

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

12.2 OBLIGATIONS ANNUELLES

12.2.1 ÉTABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX

La Société procèdera à l'enregistrement comptable des opérations sociales en conformité avec les usages dans l'activité exercée le cas échéant.

Si les critères définis par le décret du 1^{er} mars 1985 pour la désignation obligatoire d'un commissaire aux comptes venaient à être réunis, la comptabilité serait tenue en conformité des prescriptions des articles 8 et suivants du Code du Commerce, éventuellement adaptées à l'activité exercée.

A la clôture de l'exercice, le ou les gérants dressent les comptes permettant de dégager le résultat.

Dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice social, la collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes, l'affectation du résultat et le rapport de la gérance sur les activités sociales.

L'assemblée générale décidera de l'affectation du résultat.

12.2.2 DÉTERMINATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables

L'assemblée des associés peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves à sa disposition en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

12.2.3 AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée, statuant à la majorité de plus de la moitié des voix dont disposent l'ensemble des associés membres de la Société, détermine la part de ces sommes attribuée aux associés sous forme de « dividende ».

Les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

S'il y a lieu, l'Assemblée, statuant à la même majorité, affecte la part non distribuée du bénéfice de l'exercice dans les proportions qu'elle détermine, soit à un ou des fonds de réserves, généraux ou spéciaux, qui restent à sa disposition, soit au compte "report à nouveau".

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

12.2.4 DROITS PÉCUNIAIRES ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Outre le droit au remboursement du capital qu'elle représente, chaque part sociale de capital donne droit à la répartition de la même fraction des bénéfices, réserves ou *boni de liquidation sous les réserves/exceptions prévues aux présentes*.

La *mali de liquidation*, s'il en est constaté un, est supporté dans les mêmes proportions.

12.2.5 INFORMATION ET CONTRÔLE DES COMPTES PAR LES ASSOCIÉS

Tout associé non-gérant peut prendre par lui-même, au siège social, au moins une fois par an, connaissance et copies des livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

L'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

L'associé peut également poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

13 COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Les associés auront la faculté de verser des sommes en compte courant dans la caisse sociale, si les besoins de la Société l'exigent.

Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés, et avec l'accord de l'associé titulaire du compte concerné par la décision et/ou aux termes d'une convention de compte courant d'associé.

A défaut d'une telle décision et/ou convention de compte courant d'associés :

- Les comptes courants seront exigibles à première demande de l'associé créancier et payables dans les délais.
- Les versements en compte courant et l'objet de leur emploi seront constatés tous les ans par les associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes.
- Le blocage des comptes courants ne pourra être décidé qu'avec l'accord de l'associé ayant réalisée l'avance sur demande de la gérance.
- Le remboursement des comptes courants se fera dans un délai de trois (3) mois à compter de la demande de remboursement par le créancier postérieure à leur exigibilité.
- Le défaut de paiement du compte courant dans les trois mois sera sanctionné par une pénalité de 0,1% de la somme due par jour de retard sans préjudice du droit pour l'associé créancier de réclamer le remboursement de sa créance en justice.

14 SCELLÉS

Les ayants droit, héritiers, créanciers et autres représentants d'un associé, ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens, droits, valeurs et documents de la Société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer de quelque manière que ce soit dans les actes de la vie sociale. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés et de la gérance.

15 TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme ou société par actions simplifiée sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

16 DISSOLUTION & LIQUIDATION

16.1 DISSOLUTION

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

L'assemblée générale statuant à l'unanimité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, sauf ce qui peut être stipulé aux présents statuts à l'article concernant la durée de la Société, celle-ci 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 révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La dissolution n'a d'effets vis à vis des tiers qu'après sa publication.

16.2 LIQUIDATION

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.

La liquidation sera opérée par le ou les gérants en exercice lors de la dissolution ou bien par un liquidateur nommé par le Tribunal en cas de dissolution judiciaire.

Pendant la période de liquidation, les liquidateurs pourront accomplir tous les actes nécessaires pour terminer les affaires en cours et réaliser les éléments de l'actif social et faire tout ce qui sera utile pour mener à bien les opérations de liquidation.

Le ou les liquidateurs devront rendre compte aux associés de l'accomplissement de leur mission, au moins une fois l'an, sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées par eux au cours de l'année écoulée.

A la fin des opérations de liquidation, les associés seront consultés pour statuer sur les comptes définitifs de la liquidation, le quitus et la décharge de mandat du liquidateur.

Après approbation des comptes, les associés décideront la clôture de la liquidation qui devra être publiée conformément à la Loi.

Après clôture, le partage entre les anciens associés portera soit, sur l'actif restant, en nature ou en numéraire, après extinction totale ou partielle du passif, soit sur le passif après réalisation totale de l'actif.

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

Après extinction du solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

En cas de démembrement des titres celui-ci se reportera sur l'actif social sauf convention contraire des parties.

S'il existe des sommes d'argent, l'usufruitier, qui sera dispensé de faire emploi ou de fournir caution, disposera d'un quasi-usufruit lui permettant d'en disposer comme un propriétaire sauf convention contraire des parties.

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.

17 DISPOSITIONS FISCALES : IR

La présente Société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (article 8 CGI). Elle sera fiscalement transparente (régime fiscal fonction de celui de son ou ses associés).

Il est fait observer aux associés que l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, hors option volontaire, doit normalement s'apprécier à raison de la qualification fiscale d'activité commerciale (en ce compris les locations meublées et l'activité de marchand de biens) exercée par la Société civile immobilière, année par année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux télé-procédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Démembrement de propriété : Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. Par suite, il est expressément stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société.

18 DÉCLARATION ANNUELLE

Chaque gérant nommé aux termes des présentes s'engage dès à présent et s'engagera - au nom et pour le compte de la Société - à la date de chaque acquisition et au plus tard dans les 2 mois suivante cette date, à communiquer à l'administration fiscale française, à 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 (reprise littéralement ci-dessous pour information) et dans la limite des textes, commentaires et jurisprudences relatives à cette taxe :

1. 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 ;
2. L'identité et l'adresse des associés à la même date ;
3. 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.

Article 990 E du CGI : (version en vigueur depuis le 4 janvier 2014).

« La taxe prévue à l'article 990 D n'est pas applicable : (...) »

3° Aux entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui ont leur siège 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 fiscales ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France :

a) Dont la quote-part du ou des immeubles situés en France ou des droits réels détenus directement ou indirectement portant sur ces biens est inférieure à 100 000 € ou à 5 % de la valeur vénale desdits biens ou autres droits ;

b) (...)

c) Ou qui prennent la forme de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable ou de fonds de placement immobilier régis par les articles L. 214-33 et suivants du code monétaire et financier qui ne sont pas constitués sous la forme mentionnée à l'article L. 214-148 du même code ou ceux qui sont soumis à une réglementation équivalente dans l'Etat ou le territoire où ils sont établis ;

d) Ou qui communiquent chaque année ou prennent et respectent l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux. L'engagement est pris à la date de l'acquisition par l'entité du bien ou droit immobilier ou de la participation mentionnés à l'article 990 D ou, pour les biens, droits ou participations déjà possédés au 1^{er} janvier 2008, au plus tard le 15 mai 2008 ;

e) Ou qui déclarent chaque année au plus tard le 15 mai, au lieu fixé par l'arrêté prévu à l'article 990 F, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1^{er} janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des actions, parts ou autres droits dont ils ont connaissance à la même date, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux, au prorata du nombre d'actions, parts ou autres droits détenus au 1^{er} janvier par des actionnaires, associés ou autres membres dont l'identité et l'adresse ont été déclarées.

DISPOSITIONS FINALES & TRANSITOIRES

19 IMMATRICULATION

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

Tous pouvoirs sont conférés au(x) gérant(s), avec faculté d'agir ensemble ou séparément déléguer ou subdéléguer, et à tous porteurs d'expéditions, originaux, copies ou extraits

conformes des pièces constitutives à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises aux fins d'immatriculer la Société, objet des présentes.

20 TENUE DES ASSEMBLÉES - TENUE D'UNE COMPTABILITÉ - AVERTISSEMENT

Les associés reconnaissent avoir été averti de :

- La nécessité d'avoir à organiser régulièrement des assemblées générales et à minima une assemblée générale ordinaire annuelle pour l'approbation des comptes et de se faire accompagner par un professionnel du droit à cette fin ;
- L'opportunité de tenir une comptabilité fidèle, régulière et permanente au niveau de la Société et se faire accompagner par un professionnel des chiffres/expert-comptable à cette fin ;
- La nécessité d'assurer une autonomie bancaire à la société (un ou plusieurs comptes à son nom – sans confusion des patrimoines de la Société et ses associés).
- Respecter l'objet et l'intérêt social propre de la Société.

21 FRAIS

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

Pour les besoins des présentes, le ou les associés fondateurs pourront avancer les fonds sous forme de compte courant d'associé à charge pour la Société de les rembourser le cas échéant.

22 REGISTRE DES BÉNÉFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la Société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif », ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la Société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la Société.

23 LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

Les Associés déclarent qu'ils ont ou effectueront la libération du capital au moyen de leurs fonds personnels.

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les Associés déclarent chacun en ce qui le concerne que :

- Il a effectué ou effectuera le ou les versements au moyen de fonds ne provenant pas d'une activité incriminée par ledit code ;
- Les fonds engagés par lui ne proviennent et ne proviendront pas d'une infraction

passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an (article L. 561-15-I premier alinéa), du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées qui pourraient participer au financement du terrorisme ou d'une fraude fiscale ;

- Les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux, ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).
- Il agit pour son propre compte et qu'il n'est pas ou n'est pas liés avec une personne politique exposée.

24 ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

24.1 ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Il est indiqué aux Associés fondateurs 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 aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la Société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

24.2 ACTES ACCOMPLIS APRES 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 en formation.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant son immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation en emportera reprise de ces engagements par ladite Société.

Dans tous les cas, la Société régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits qui seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

24.3 DÉCISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A 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 la majorité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues

25 MANDAT POUR ACCOMPLIR CERTAINS ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, les Associés donnent mandat, avec faculté expresse de délégation et/ou subdélégation, sans autre autorisation que celle des présentes, à :

- **Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT, dont la comparution figure aux présentes,**

A l'effet de :

1. Accomplir pour le compte de la Société en formation toutes les formalités nécessaires à l'immatriculation de la Société ;
2. Ouvrir un ou des comptes pour la Société ;
3. Signer tous les actes et documents, substituer, et généralement, faire le nécessaire, notamment, signer :
 - Toute convention d'honoraires.
 - Tout document pour l'ouverture du compte au nom et pour le compte de la société en formation.
 - Toute convention de compte courant d'associé notamment pour reprendre au nom et pour le compte de la société en formation l'avance en compte courant d'associé effectué par l'associé personne morale pour le financement de l'indemnité d'immobilisation, les frais divers de constitution et promesse en cas d'immatriculation et acquisition de l'Immeuble.
 - Tout promesse de vente en vue de l'acquisition de l'Immeuble à PARIS (75016), [REDACTED]
 - Tout acte de substitution qui serait nécessaire en vue de l'acquisition de l'Immeuble.
 - L'Acte d'acquisition de l'Immeuble à recevoir par tout notaire de l'étude « R&D » notaires.
 - La signature de tout acte qui contiendrait divers engagement de faire et/ou de ne pas faire dans le cadre d'« une cession de commercialité » concomitante à la transformation de tout ou partie de l'Immeuble à l'usage d'habitation.
4. Passer au nom et pour le compte de la Société, tout acte, toute déclaration, signer tout document qui serait nécessaire pour la réalisation de l'objet social.
5. Et plus généralement, aux effets ci-dessus, faire, déclarer, passer et signer tous les actes et pièces, substituer, élire domicile et généralement faire le nécessaire. Les personnes qui ont ou auront agi pour le compte de la Société en formation seront tenues, chacune en ce qui les concerne, des obligations nées des actes ainsi accomplis.

Dans ce cadre :

- Négocier, ajuster, modifier et/ou amender les conditions et modalités du ou des doctes intéressant la Société en formation ;

- Parapher et signer tous les exemplaires originaux du ou des actes et certifier conforme toutes copies desdits originaux, ou documents utiles et/ou nécessaires à leur conclusion ;
- Prendre tout engagement, conclure tout accord, faire toute déclaration, affirmation ou renonciation, payer et recevoir toutes sommes, donner toutes quittances et décharges, accepter toute garantie et/ou sûreté de quelque nature que ce soit, élire domicile, recevoir et adresser toute notification, le tout en lien avec le ou les actes à signer et leurs suites au mieux des intérêts de la Société ;
- Obliger la Société à l'exécution des charges et conditions du ou des actes et au rapport de toutes justifications ;
- Signer la ou les correspondances en lien avec ce ou ces actes ;
- Signer tous accusés de réception, avis, lettres, bordereaux, décomptes et autres en lien avec ce ou ces actes ;
- Entreprendre toutes démarches et formalités nécessaires à la finalisation de la conclusion, à la mise en œuvre du ou des actes signés et leurs suites ;

Et plus généralement faire, au nom et pour le compte de la Société, tout ce que les circonstances exigeront, le tout au mieux des intérêts de la Société.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise des engagements souscrits, droits et/ou obligations pour la Société résultant du ou des actes signés qui seront réputés avoir été, dès l'origine, contractés par la Société.

26 AFFIRMATION DE SINCERITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du CGI

27 CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Les Parties certifient que leur identité telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination est régulière, et atteste que la personne morale à constituer est en cours d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

28 DATE, LIEU ET SIGNATURES

De convention expresse, les signataires s'entendent pour désigner PARIS comme lieu de signature du présent acte et la date de signature sera réputée être celle-ci-après indiquée, nonobstant d'éventuelles signatures électroniques apposées à des dates différentes.

Conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite pour les contrats sous forme électronique lorsque l'acte est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367, et que le procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès.

FAIT A PARIS
LE 20 MARS 2026

SIGNATAIRES	SIGNATURES
La société ARNAUD DE LASTEYRIE DU SAILLANT HOLDING En qualité d'associé fondateur Représentée par Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT	
Monsieur Arnaud de LASTEYRIE du SAILLANT En qualité d'associé fondateur et de premier gérant	
Madame katia de LASTEYRIE du SAILLANT En qualité d'associé fondateur et en qualité de gérante de la Société	

