

2YImmo

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros
Siège social : 6 rue Notre-Dame, 57415 Montbronn
RCS SARREGUEMINES (*Société en cours de formation*)
(la « Société »)

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNÉS :

(1) **Monsieur Yanick KAYSER**

Né le 14 juin 1976 à Obernai (67)

Demeurant 300 rue du Fossé, 67150 Hindisheim

Marié à Madame lasmina MLIS sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Edmond RUSTENHOLZ, alors notaire à ERSTEIN (67150), le 27 juin 2003, préalable à l'union célébrée à la mairie de ERSTEIN, le 27 septembre 2003 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure,

(2) **Madame lasmina MLIS, épouse KAYSER**

Née le 1^{er} juin 1977 à Strasbourg (67)

Demeurant 300 rue du Fossé, 67150 Hindisheim

Mariée à Monsieur Yanick KAYSER sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Edmond RUSTENHOLZ, alors notaire à ERSTEIN (67150), le 27 juin 2003, préalable à l'union célébrée à la mairie de ERSTEIN, le 27 septembre 2003 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure,

Ont établi ainsi que suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

TITRE I – FORME – DENOMINATION – SIEGE SOCIAL

OBJET – DUREE – EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1. FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 52 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2. DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est :

2YImmo

Cette dénomination, qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière » et de l'indication du montant du capital social.

ARTICLE 3. SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au : 6 rue Notre-Dame, 57415 Montbronn

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 4. OBJET SOCIAL

La Société a pour objet :

- l'acquisition, exceptionnellement la vente, l'administration, l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou nue-propriétaire, par acquisition, crédit-bail ou autrement, et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société ;
- l'obtention de tous emprunts, toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, privilège de prêteur de deniers, nantissement ou tout autre type de garantie ;
- toutes opérations destinées à la réalisation de l'objet social, notamment en facilitant le recours au crédit dont certains associés pourraient avoir besoin pour se libérer envers la Société des sommes dont ils seraient débiteurs, à raison de l'exécution des travaux de construction respectivement de la réalisation de l'objet social, et ce, par voie de caution hypothécaire ;
- et généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, pouvant se rattacher à cet objet social, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la Société, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 5. DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6. EXERCICE SOCIAL

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

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2027.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – AVANCES EN COMPTE COURANT

ARTICLE 7. APPORTS

7.1. Apports en numéraire

A la constitution de la Société, il a été réalisé les apports en numéraire suivants :

- Madame Iasmina MLIS épouse KAYSER, apporte la somme de :
quatre cents euros 400 euros
- Monsieur Yanick KAYSER apporte la somme de :
six cents euros 600 euros

Montant total des apports en numéraire : mille euros 1.000 euros

La somme de mille euros représentant le montant total des apports sera versée à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de la Société, dans les quinze (15) jours après la demande qui leur en sera faite par la Gérance par lettre recommandée ou par lettre remise en main propre.

7.2. Apports en nature

Il n'a été réalisé aucun apport en nature par les associés.

ARTICLE 8. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1.000 €).

Il est divisé en mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 1.000, entièrement souscrites et attribuées aux associés comme suit :

- **Madame Iasmina MLIS épouse KAYSER**
Quatre cents (400) parts sociales
Numérotées de 1 à 400 400 parts sociales
- **Monsieur Yanick KAYSER**
Six cents (600) parts sociales
Numérotées de 401 à 1.000 600 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts sociales

ARTICLE 9. MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

9.1. Augmentation de capital

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 12.2 des présents statuts.

9.2. Réduction de capital

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire des associés, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal ou encore par réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

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, 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 seul habilité à en donner quittance et décharge, et le 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 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 le bien.

ARTICLE 10. AVANCES EN COMPTE COURANT

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions de fonctionnement de ce compte, la fixation des intérêts, des délais de préavis pour le retrait des sommes, sont arrêtées dans chaque cas par accord entre la Gérance et les intéressés.

TITRE III – PARTS SOCIALES - CESSION - TRANSMISSION

ARTICLE 11. PARTS SOCIALES

11.1. Cas général

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la Gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la Gérance.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

11.2. Personne protégée – Mineur - Majeur

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés, inopposables aux tiers, et notamment aux créanciers.

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

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

11.3. Indivision

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

11.4. Démembrement

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part, la répartition des droits de vote entre l'usufruitier et le nu-propriétaire se détermine conformément aux stipulations ci-après.

11.4.1 Droit de vote appartenant à l'usufruitier exclusivement

Le droit de vote appartiendra à l'usufruitier exclusivement pour les décisions ci-après :

- toutes décisions ordinaires, sans exception,
- toutes les décisions extraordinaires à l'exception de celles visées à l'article 11.4.2 ci-dessous.

Toutefois, le nu-proprétaire a le droit de participer aux décisions collectives, c'est-à-dire que le nu-proprétaire doit être convoqué aux assemblées et il doit lui être fourni les mêmes documents d'information qu'au titulaire du droit de vote.

11.4.2 Droit de vote appartenant au nu-proprétaire exclusivement

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire exclusivement pour les décisions ci-après :

- toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects de nus-proprétaires de parts sociales,
- toutes décisions nécessitant un accord unanime des associés de la Société.

Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement notifiée à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la Gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire.

Pour le besoin du paragraphe qui précède, il est précisé que le mandat tacite dont se verrait investi l'usufruitier ne constitue pas un mandat général mais un mandat spécial de représentation consenti exclusivement dans l'hypothèse susvisée.

ARTICLE 12. CESSIION DE PARTS SOCIALES

12.1.

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession, étant précisé que le dépôt peut également être effectué par voie électronique conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

12.2.

Les parts sociales sont librement transmissibles entre associés et au profit des ascendants ou descendants du cédant.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable accordée dans le cadre d'une décision collective extraordinaire.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant notifie à la Société et à chacun des associés son projet de cession avec demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente (30) jours de cette notification, la Gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article « Assemblée générale extraordinaire » ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision

prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demande excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la Gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre total de parts détenues par ces derniers dans la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales, la Société devra soit faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant, soit procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat portant sur la totalité des parts sociales cédées n'est faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

12.3.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

12.4.

Le présent article s'applique à la cession de l'usufruit ou de la nue-propriété des parts sociales.

ARTICLE 13. TRANSMISSION PAR DÉCÈS DES PARTS SOCIALES

13.1.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et légataires de l'associé décédé étant précisé que, sauf à ce que l'héritier ou légataire soit un ascendant ou descendant de l'associé décédé ou qu'il ne soit déjà associé de la Société, l'héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

13.2.

Les héritiers et légataires de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois (3) mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

A défaut, la Société ne continuera alors qu'entre les associés survivants, la Société étant tenue en pareille hypothèse de racheter les parts sociales de l'associé décédé en vue de leur annulation.

La valeur de ces parts sociales est déterminée au jour du décès dans les conditions de l'article 13.4 ci-dessous.

13.3.

Sauf en ce qui concerne les ascendants ou descendants en ligne directe de l'associé décédé et les héritiers du défunt qui seraient déjà associés de la Société, qui sont associés de plein droit, la décision concernant l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donnée dans le mois de la dernière des productions visées au premier alinéa de l'article 13.2.

A cet effet, dans les quinze (15) jours qui suivent la dernière des productions, la Gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze (15) jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Elle est notifiée immédiatement aux héritiers et légataires ou au conjoint.

A défaut pour la Société de faire connaître la décision des associés survivants dans le délai d'un mois susvisé, ceux-ci sont réputés agréés.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois (3) mois à compter de la notification de la décision de refus pour se porter acquéreurs desdites parts.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales qu'ils détiennent ensemble dans la Société au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur dans ce délai de trois (3) mois, comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

13.4.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

13.5.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, et hormis l'hypothèse visée au deuxième alinéa de l'Article 13.2, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

TITRE IV – RESPONSABILITE – RETRAIT - GERANCE

ARTICLE 14. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

14.1.

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

14.2.

Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

ARTICLE 15. RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

15.1.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

15.2.

La demande de retrait doit être notifiée à la Gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre remise en main propre contre décharge signée.

15.3.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

15.4.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés intégralement par l'associé qui se retire.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

15.5.

Dans l'hypothèse d'un démembrement des parts sociales entre usufruit, d'une part, et nue-propriété d'autre part, la décision des porteurs de parts sociales démembrées de se retirer de la Société nécessitera l'accord unanime des usufruitiers et des nus-propriétaires de ces parts sociales.

Les droits des propriétaires des parts sociales démembrées ayant exercé leur faculté de retrait, sous réserve de l'accord des autres associés dans les conditions de l'article 15.1 ci-dessus, sur l'actif attribué dans le cadre du retrait seront déterminés conformément aux stipulations de l'article 9.2 ci-dessus.

ARTICLE 16. RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

16.1.

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

16.2.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

16.3.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17. GÉRANCE

17.1. Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision collective extraordinaire des associés.

Les premiers Gérants de la Société sont :

- **Monsieur Yanick, Léon, Henri KAYSER**
Né le 14 juin 1976 à Obernai (67)
Demeurant 300 rue du Fossé, 67150 Hindisheim
- **Madame Iasmina MLIS, épouse KAYSER**
Née le 1^{er} juin 1977 à Strasbourg (67)
Demeurant 300 rue du Fossé, 67150 Hindisheim

Monsieur Yanick KAYSER et Madame Iasmina MLIS déclarent chacun accepter leur fonction et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

17.2. Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, un Gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable du ou des autres Gérants, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer seul l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- conclure tout contrat de prêt ou emprunt,
- conclure, modifier ou résilier tout bail ou contrat de location,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Cette autorisation préalable ou ce consentement des Gérants pourra notamment se manifester par la signature par tous les Gérants des actes juridiques relatifs à ladite opération.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-Gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-Gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de la saisine du Tribunal compétent.

L'opposition du co-Gérant peut être faite par exploit de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

17.3. Représentation de la Société

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société - Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

17.4. Durée et cessation des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée.

Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois (3) mois au moins à l'avance et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Gérant est révocable par décision collective extraordinaire des associés, l'associé Gérant concerné pouvant prendre part au vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

En cas de vacance de la Gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par la collectivité des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

17.5. Rémunération

Le Gérant peut éventuellement percevoir une rémunération pour l'exercice de ses fonctions.

Cette rémunération est alors fixée par décision collective ordinaire des associés.

Le Gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

TITRE V – DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 18. DÉCISION COLLECTIVITE DES ASSOCIÉS

18.1. Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

18.2. Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la Gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 20% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la Gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés. La convocation peut également intervenir par remise en main propre contre récépissé, dans les conditions de délais précités.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

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

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux indiquant les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

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

S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

18.3. Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

18.4. Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- le transfert du siège social en dehors du département,

- les décisions d'agrément en toutes hypothèses (cession de parts sociales, nantissement, décès, etc.),
- nantissement des parts sociales,
- l'inscription d'une sûreté réelle sur l'actif social,
- la prorogation de la Société,
- la dissolution de la Société et la nomination du liquidateur,
- la transformation de la Société ou de sa fusion avec d'autres sociétés,
- retrait total ou partiel d'un associé,
- ainsi que toutes autres décisions non listées ci-dessus mais entraînant la modification des statuts et/ou nécessitant l'accord unanime des associés.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Par exception à ce qui précède, les décisions suivantes sont prises à l'unanimité :

- en cas de refus d'agrément du cessionnaire : la désignation du tiers acquéreur des parts sociales ou la décision du rachat des parts sociales par la Société (article 12.2) ;
- l'autorisation du retrait total ou partiel d'un associé (article 15) ;
- toute décision augmentant les engagements des associés.

18.5. Consultation par correspondance

Si elle le juge utile, la Gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la Gérance qui y annexe les votes des associés.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

TITRE VI – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION

ARTICLE 19. COMPTES SOCIAUX

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la Gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société.

ARTICLE 20. AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES, PRÉLÈVEMENTS ET PERTES

20.1. Cas général

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

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

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

20.2. Démembrement

En présence d'un démembrement de propriété portant sur les parts sociales :

- l'usufruitier a droit aux bénéfices distribuables quelle que soit leur origine (résultat d'exploitation, résultat financier ou résultat exceptionnel),
- lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les primes d'émission, de fusion ou d'apport ou sur les réserves ainsi qu'en cas de distribution du boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent au nu-propiétaire étant précisé que l'usufruitier exercera sur ces sommes son droit de jouissance sous la forme d'un quasi-usufruit par application des dispositions de l'article 587 du Code civil, à défaut de convention contraire entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

En présence d'un quasi-usufruit :

- (i) l'usufruitier aura tous pouvoirs de gestion sur les sommes faisant l'objet du quasi-usufruit et ce, jusqu'à son décès ;
- (ii) l'usufruitier pourra disposer librement de ces sommes mais sera tenu de les restituer au nu-propiétaire à son décès, cette restitution prenant la forme d'une créance de restitution qui viendra grever le passif de sa succession ;
- (iii) l'usufruitier est expressément dispensé par le nu-propiétaire de toute obligation d'emploi ou de fournir caution.

L'usufruitier et le nu-propiétaire pourront toutefois déroger aux dispositions des paragraphes (i) à (iii) qui précèdent par toute convention extrastatutaire.

TITRE VII – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES – DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 21. CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, Gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le Gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les Gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 22. DISSOLUTION – LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

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

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif, des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sous réserve du respect des dispositions statutaires relatives aux droits démembrés.

TITRE VIII – JOUISSANCE - REGIME FISCAL – CONTESTATIONS

ARTICLE 23. JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

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

ARTICLE 24. REGIME FISCAL

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 25. CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

TITRE IX – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 26. ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

ARTICLE 27. MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les associés donnent mandat à Monsieur Yanick KAYSER de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société :

- paiement des frais, débours et honoraires de constitution de la Société ;
- fonctionnement de tout compte bancaire ouvert au nom de la Société ;
- substitution de la Société, ou de tout organisme de crédit-bailleur appelé à financer l'acquisition de l'immeuble pour le compte de la Société, à Monsieur Yanick KAYSER dans le compromis de vente portant sur l'acquisition de l'immeuble situé 30 rue de l'Expansion, 67150 Erstein, et signature de tous actes, avenants et documents y afférents ;
- conclusion de tout contrat de prêt, d'emprunt ou de crédit-bail destiné à financer, en tout ou partie, l'acquisition de l'immeuble situé 30 rue de l'Expansion, 67150 Erstein, ainsi que signature de tous actes, documents et garanties y afférents.

ARTICLE 28. PUBLICITÉ – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

ARTICLE 29. SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

Les présents statuts sont paraphés et signés par chacun des associés fondateurs dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil) par l'Autorité de Certification « DocuSign », les certificats de la chaîne de certification étant disponibles à l'adresse suivante : <https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications>.

[Signatures en page suivante]

Fait en un (1) exemplaire électronique,

Le 27 avril 2026

#	Signataires	Paraphe	Signature
(1)	Monsieur Yanick KAYSER « Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »	 Paraphe	 Signé par : Yanick KAYSER C783B910F2A5490...
(2)	Madame lasmina MLIS épouse KAYSER « Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »	 Paraphe	 Signé par : lasmina KAYSER 02AF1A93F73E475...

ANNEXE

**ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION**

- Néant