

STATUTS CONSTITUTIFS

* * *

* *

4D PATRIMOINE

Société à responsabilité limitée au capital de 1.200 euros

Siège social

27 route de Brie

91800 BRUNOY

RCS d'Evry en cours de formation

Les soussignés :

1. Monsieur Julien, Claude, Jérôme DURANTON,

Demeurant 27 Route de Brie à BRUNOY (91800),

Né le 16 mai 1984 à PARIS 11 (75),

Marié avec Madame Amandine PASSOT sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benjamin DAUCHEZ, Notaire à PARIS (75005), 37 quai de la Tournelle, le 16 juin 2014 préalable à leur union célébrée à la mairie de YERRES (91330), le 4 juillet 2014, Nationalité Française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2. Madame Amandine, Laurie PASSOT épouse DURANTON

Demeurant 27 route de Brie à BRUNOY (91800),

Née le 13 septembre 1986 à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94),

Mariée avec Monsieur Julien DURANTON sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Benjamin DAUCHEZ, Notaire à PARIS (75005), 37 quai de la Tournelle, le 16 juin 2014 préalable à leur union célébrée à la mairie de YERRES (91330), le 4 juillet 2014, De nationalité Française,

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société à responsabilité limitée devant exister entre eux.

TITRE I

CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1 - FORME

La société est une société à responsabilité limitée. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, notamment par les articles L. 223-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts (la « **Société** »).

Aux termes de l'article 27 des présents statuts, les associés déclarent opter pour le régime fiscal des sociétés de personnes mentionné à l'article 8 du Code général des impôts. En conséquence, la Société est également régie par les dispositions de l'article 239 bis AA du Code général des impôts et à tout texte qui s'y substituerait.

Elle fonctionne sous la même forme avec un ou plusieurs associés.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet en France et à l'étranger, directement et indirectement :

- l'acquisition, la détention, la propriété, la mise en valeur, l'administration, la gestion et l'exploitation, par voie de location meublée ou para-hôtelière, de tous biens et droits immobiliers ;
- la réalisation de tous travaux, aménagements, améliorations, constructions, rénovations sur lesdits biens ;
- la conclusion de tous contrats de location meublée, saisonnière ou de longue durée, de gestion, de mandat, de conciergerie ou de prestations annexes ;
- la vente, l'échange, l'apport ou la cession de ces biens et droits immobiliers, dès lors que ces opérations demeurent accessoires et conformes à l'objet principal de gestion et de mise en valeur du patrimoine immobilier de la société ;
- la prise de participation, directe ou indirecte, dans toute société ou groupement ayant un objet similaire ou connexe ;
- et, plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales ou civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil prépondérant de l'activité de détention et de gestion patrimoniale.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : « **4D PATRIMOINE** ».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sera précédée ou suivie immédiatement des mots « société à responsabilité limitée » ou des initiales « SARL » et de l'énonciation du montant du capital.

ARTICLE 4 - DUREE

La durée de la Société est de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée dans les conditions prévues aux présents statuts.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé au : **27 route de Brie à BRUNOY (91800)**

Il pourra être transféré collectivement par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le siège social peut également être transféré sur le territoire français par simple décision de la Gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale.

TITRE II

APPORTS ET CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Les soussignés font apport lors de la constitution à la Société d'une somme en numéraire de mille de cents euros (1.200 €) à savoir :

- Monsieur Julien DURANTON	
à concurrence de SIX CENTS euros, ci	600 €
- Madame Amandine PASSOT épouse DURANTON	
à concurrence de SIX CENTS euros, ci	600 €

<i>Soit au total, la somme de MILLE DEUX CENTS euros, ci</i>	<i>1.200 €</i>

Cette somme de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 €) a été déposée préalablement à ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la Société en formation ainsi que l'atteste l'attestation du dépositaire établi auprès de la banque Crédit Agricole Ile-de-France, agence de Yerres sise YERRES (91330), 38 rue Charles de Gaulle, en date du 30 / 04 / 2026.

Total des apports formant le capital social : MILLE DEUX CENTS euros (1.200 €).

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - LIBERATION

Le capital social est fixé à MILLE DEUX CENTS euros (1.200 €).

Il est divisé en MILLE DEUX CENTS parts sociales (1.200 parts sociales) numérotées de 1 à 1.200 inclus, entièrement souscrites et libérées, chacune de UN euro (1 €) de valeur nominale.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- Monsieur Julien DURANTON	
à concurrence de SIX CENTS parts sociales, ci	600 parts
- Madame Amandine PASSOT épouse DURANTON	
à concurrence de SIX CENTS parts sociales, ci	600 parts

<i>Soit au total, la somme de MILLE DEUX CENTS parts sociales, ci</i>	<i>1.200 parts</i>

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1 - Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles, soit au moyen d'apports en numéraire en espèce ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit au moyen d'apport en nature.

La décision d'augmentation de capital par voie d'incorporation de réserves ou de bénéfices est prise par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

La décision d'augmentation de capital par élévation du nominal des parts sociales anciennes, est prise par décision unanime des associés.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions de l'article 11.2 des présents statuts.

2 - Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts sociales démembrées (usufruit d'une part, nue-propriété d'autre part) et aura pour conséquence l'attribution de numéraire ou l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, cette attribution sera répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire selon la valeur respective de chacun des droits. En cas d'accord contraire de l'usufruitier et du nu-propriétaire sur la répartition de l'attribution, ces derniers seront tenus de le signifier à la Société.

À défaut de convention contraire notifiée à la Société, la répartition du prix ou de l'attribution en cas de réduction de capital suit les modalités d'évaluation retenues pour le démembrement des parts sociales, telles que résultant du barème fiscal en vigueur ou, le cas échéant, de tout autre mode de valorisation accepté par les parties.

ARTICLE 9 - COMPTES-COURANT D'ASSOCIES

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

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de remboursement sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et la Gérance.

TITRE III

PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES. INDIVISIBILITE. DEMEMBREMENT

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

Leur propriété résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui les modifient, des cessions et mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société : les copropriétaires indivis de parts sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire pris parmi les associés.

En cas de démembrement du droit de propriété des parts sociales :

- le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions relatives à l'affectation des bénéfices, à la distribution de réserves, à la fixation des acomptes sur dividendes et, plus généralement, à toute décision ayant pour effet direct ou indirect de déterminer le montant ou les modalités de distribution des revenus sociaux ;
- le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour les autres décisions, sous réserve des stipulations ci-après.

Par dérogation, en présence d'un démembrement résultant d'une donation de la nue-propriété des parts sociales par les associés fondateurs à leurs descendants, le droit de vote pour les décisions suivantes appartient exclusivement à l'usufruitier, nonobstant toute disposition contraire :

- décisions relatives à l'acquisition, la cession ou l'apport de tout bien ou droit immobilier appartenant à la Société,
- décisions relatives à la souscription de tout emprunt, à la constitution de sûretés réelles ou personnelles garantissant les engagements de la Société,
- décisions relatives à la modification de l'objet social, au transfert du siège social à l'étranger, à la dissolution anticipée de la Société ou à la prorogation de sa durée.

Toute convention conclue entre usufruitier et nu-propiétaire ayant pour objet de modifier la répartition des droits de vote définie au présent article ne sera opposable à la Société que si elle a été préalablement autorisée par la Gérance et notifiée à la Société dans les huit (8) jours de sa conclusion. À défaut, la répartition des droits de vote prévue aux présents statuts prévaudra.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

ARTICLE 11 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS

11.1 Forme - Opposabilité

Les cessions de parts sont constatées par un acte authentique ou sous seing privé.

Pour être opposables à la Société, elles doivent être acceptées par elle dans un acte authentique ou lui être signifiées par exploit d'huissier dans les formes de l'article 1690 du Code civil. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

Pour être opposables aux tiers, les formalités ci-dessus doivent être réalisées et les statuts de la Société modifiés doivent faire l'objet d'un dépôt en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, ce dépôt pouvant intervenir par voie électronique. En l'absence de publication des statuts modifiés au Registre du Commerce et des Sociétés, le cédant ou le cessionnaire peut, après mise en demeure du Gérant d'effectuer cette publication, restée vaine au terme d'un délai de huit (8) jours, et en justifiant de la saisine du président du tribunal, déposer contre récépissé l'acte de cession de parts sociales au Registre du Commerce et des Sociétés. A titre conservatoire et jusqu'à la décision du tribunal, ce dépôt rend la cession opposable aux tiers.

11.2 Agrément

Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit, des parts sociales détenues par l'associé unique sont libres.

En cas de pluralité d'associés, les parts sociales sont librement cessibles entre associés, et lorsqu'elles sont réalisées au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant.

Les autres cessions sont soumises à agrément. A l'effet d'obtenir cet agrément, le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant, s'il s'agit d'un cessionnaire personne physique, les prénoms, nom, et adresse du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée et le prix offert, ou s'il s'agit d'un cessionnaire personne morale sa forme, sa dénomination, l'adresse du siège et le numéro d'identification au Registre du Commerce et des Sociétés ainsi que le nombre des parts sociales dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans le délai de huit (8) jours à compter de la notification du projet de cession à la Société, le Gérant doit convoquer l'assemblée des associés ou les consulter par écrit, l'agrément est donné à la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales étant précisé que l'associé cédant participe au vote.

La décision des associés doit être notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

La cession est autorisée si la Société n'a pas fait connaître la décision des associés dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession.

Si l'agrément est refusé, les associés ou la Société doivent alors acheter ou faire acheter les parts dont la cession est envisagée. Ils disposent pour cela d'un délai de trois (3) mois à compter du refus d'agrément.

L'associé cédant ne peut toutefois imposer à ses coassociés ou à la Société le rachat des parts sociales que s'il les détient depuis au moins deux ans. Cette durée minimale de détention ne s'impose pas s'il a recueilli les parts par succession, liquidation de communauté de biens entre époux ou donation du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant.

Sauf accord du ou des cédants, l'achat doit porter sur la totalité des parts dont la cession était projetée

Le cédant a le droit de renoncer à la cession en cas de refus d'agrément. S'il exerce ce droit, ni les associés ni la Société ne sont tenus de racheter ses parts.

Le prix de rachat des parts sociales après refus d'agrément est fixé d'un commun accord entre les parties. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné soit par les parties,

soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les associés peuvent également décider que l'achat des parts sera effectué par la Société elle-même par voie de réduction du capital social mais l'opération n'est possible qu'avec l'accord de l'associé cédant.

Lorsque, à l'expiration du délai imparti, ni les associés, ni un tiers, ni la Société n'ont acheté les parts dont la cession a été rejetée, l'associé cédant qui n'a pas renoncé à la cession peut réaliser la cession initialement prévue.

En cas de décès de l'associé unique, la Société continue de plein droit entre ses ayants droit ou héritiers et, le cas échéant, son conjoint survivant. En cas de dissolution de la communauté de biens existant entre l'associé unique, et son conjoint, la Société continue, soit avec un associé unique, si les parts sont attribuées en totalité à l'un des époux, soit avec les deux associés, si les parts sont partagées entre les époux.

11.3 Cession de parts démembrées

En cas de démembrement des parts sociales, toute cession, à titre onéreux ou gratuit, de l'usufruit ou de la nue-propriété desdites parts est soumise aux mêmes règles d'agrément que la cession de la pleine propriété.

L'usufruitier et le nu-propriétaire s'engagent à ne pas conclure d'acte ayant pour effet de reconstituer la pleine propriété des parts sociales entre les mains d'un tiers sans respecter les présentes stipulations d'agrément.

TITRE IV

GÉRANCE

ARTICLE 12 - GERANCE

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérant(s), personne physique, pouvant avoir ou non la qualité d'associé.

Le Gérant est nommé pour la durée déterminée dans la décision de nomination, à défaut elle est à durée indéterminée.

Au cours de la vie sociale, le Gérant est nommé ou renouvelé ou remplacé par décision de l'associé unique, ou, par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le Gérant a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés. La Société est engagée même par les actes qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet, ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Par dérogation à ce qui précède, sont soumises à l'autorisation préalable de la collectivité des associés, statuant dans les conditions des décisions extraordinaires, les décisions suivantes :

- toute acquisition, cession ou apport de bien ou droit immobilier,
- toute conclusion d'emprunt bancaire ou assimilé d'un montant, ou la constitution de toute sûreté réelle ou personnelle au profit de tiers garantissant les engagements de la Société,
- toute modification substantielle de la nature de l'exploitation des immeubles (passage d'une exploitation para-hôtelière à une simple location nue, par exemple).

Ces limitations de pouvoirs sont opposables aux associés et à la Gérance, mais ne sont pas opposables aux tiers, conformément aux dispositions de l'article L. 223-18 du Code de commerce.

La rémunération du Gérant est fixée par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par décision ordinaire de ceux-ci. Elle peut être modifiée dans les mêmes conditions.

Le Gérant a droit au remboursement de ses frais de représentation, voyages et déplacements sur justification.

Les fonctions du Gérant cessent par l'arrivée du terme du mandat, le décès du Gérant, son incapacité civile, son interdiction de gérer, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Le ou les Gérants sont révocables pour juste motif par décision de l'associé unique ou, en cas de pluralité d'associés, par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est prononcée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Le premier Gérant de la Société suivant est nommé, pour une durée illimitée :

- **Monsieur Julien DURANTON**, né le 16 mai 1984 à PARIS 11^e (75), demeurant 27 route de Brie à BRUNOY (91800) ;

Le premier Gérant de la Société, présent et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe aucune incompatibilité ni aucune interdiction de quelque nature que ce soit pouvant faire obstacle à cette nomination.

ARTICLE 13 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants seront désignés par l'associé unique ou par la collectivité des associés statuant aux conditions fixées pour les décisions ordinaires dès constatation de la réunion des critères définis par les dispositions légales et réglementaires.

TITRE V

DÉCISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 14 - DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE OU DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

14.1. Compétence de l'associé unique ou de la collectivité des associés

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

En cas de réunion de toutes les parts sociales en une seule main, l'associé unique exerce les pouvoirs dévolus par la loi et les statuts à la collectivité des associés dans les SARL. Il ne peut déléguer ses pouvoirs.

Ses décisions sont constatées par des procès-verbaux signés par lui et établis sur un registre coté et paraphé ou feuillets mobiles, dans les mêmes conditions réglementaires que les procès-verbaux d'assemblées en cas de pluralité d'associés.

L'associé unique, s'il n'est pas Gérant, peut, à toute époque prendre par lui-même, au siège social, connaissance des documents prévus par la loi et il dispose du droit d'information et de communication préalable à l'approbation annuelle des comptes.

14.2. Formes

Les décisions collectives résultent, au choix de la Gérance, d'une consultation écrite ou d'une assemblée générale ; elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, les décisions suivantes sont obligatoirement prises en assemblée :

- l'approbation annuelle des comptes ;
- lorsque la réunion d'une assemblée a été demandée par un ou plusieurs associés dans les conditions prévues par l'article L. 223-27 alinéa 4 du Code de commerce ;
- pour décider de l'émission d'obligations ; et
- pour l'approbation d'une modification des statuts prévue par le projet de plan de sauvegarde ou de redressement de la Société.

En cas de consultation écrite, la Gérance adresse aux associés, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit et adresser à la Gérance les projets dûment complétés par ces votes, par pli recommandé.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de réunion d'assemblée générale, la convocation est adressée avec les documents réglementaires quinze (15) jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettre recommandée au domicile connu de chacun des associés avec mention de l'ordre du jour, par lettre précisant les jour, heure et lieu de la réunion ; s'il existe un commissaire aux comptes, convocation lui est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société entend recourir à une convocation électronique en lieu et place d'un envoi postal, elle soumet la proposition aux associés soit par voie postale, soit par voie électronique. Chaque associé peut donner son accord écrit par lettre recommandée ou par voie électronique, au plus tard vingt (20) jours avant la date de la prochaine assemblée des associés. En cas d'accord, la convocation et les documents et renseignements mentionnés ci-avant sont transmis à l'adresse électronique indiquée par l'associé.

Les associés qui ont consenti à l'utilisation de la voie électronique peuvent, par cette voie ou par lettre recommandée, demander le retour à un envoi postal vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée suivante.

14.3. Quorum - Majorité

Sauf dispositions légales contraires, plus contraignantes ou exigeant l'unanimité et/ou sauf dispositions statutaires plus contraignantes, les décisions collectives ordinaires, sont prises à la majorité de plus de la moitié des parts sociales sur première consultation.

Sauf dispositions légales contraires, plus contraignantes ou exigeant l'unanimité et/ou sauf dispositions statutaires plus contraignantes, les décisions collectives extraordinaires, c'est-à-dire celles entraînant directement ou indirectement modification des statuts, sont valablement prises par les associés présents ou représentés possédant, sur première convocation, au moins un quart des

parts sociales et, sur deuxième convocation, au moins un cinquième des parts sociales, et à la majorité des deux tiers des parts sociales dont disposent les associés présents ou représentés.

14.4 Procès-verbaux

Les consultations des associés, et les décisions de l'associé unique, doivent faire l'objet de procès-verbaux comportant les mentions suivantes :

- les nom et prénoms des associés ayant participé à la consultation ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux ;
- les documents et rapports soumis aux associés ;
- le texte des résolutions mises aux voix, observation faite qu'il faut reproduire non seulement les résolutions adoptées définitivement, mais aussi celles qui ont été rejetées par les associés ;
- le résultat des votes.

En outre, si la décision collective est prise en assemblée, il convient d'indiquer également :

- la date et le lieu de la réunion ;
- les nom, prénoms et qualité du président de séance ;
- un résumé des débats.

En cas de consultation écrite, la justification du respect des formalités indiquées à l'Article 14 pour la consultation et la réponse de chaque associé doivent être annexées au procès-verbal.

Les procès-verbaux sont établis et signés par la Gérance et, s'il s'agit d'une assemblée, par le président de séance.

Les procès-verbaux peuvent être établis et conservés sous forme papier ou électronique. Dans ce dernier cas, ils sont signés au moyen d'une signature électronique qui respecte au moins les exigences de la signature électronique avancée ; ils doivent être datés de façon électronique au moyen d'un horodatage offrant toute garantie de preuve.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION DES RÉSULTATS

ARTICLE 15 - APPROBATION ANNUELLE DES COMPTES

L'associé unique ou la collectivité des associés doivent approuver les comptes de l'exercice, le cas échéant après rapport du commissaire aux comptes, dans le délai de six (6) mois à compter de la clôture de cet exercice ou, en cas de prolongation, dans le délai fixé par décision de justice.

ARTICLE 16 - CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA GERANCE OU UN ASSOCIÉ

Les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses Gérants ou l'un de ses associés, doivent faire l'objet des procédures d'approbation et de contrôle prévues par la loi.

ARTICLE 17 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

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

Le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et sera clos au 31 décembre 2026.

Les comptes annuels ainsi que l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif de l'exercice écoulé sont établis par le Gérant.

L'associé unique ou l'assemblée des associés approuve les comptes, le cas échéant, après rapport du commissaire aux comptes, et décide l'affectation du résultat et ce, dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice.

Toutes mesures d'information sont prises en conformité de la loi et des règlements.

Les comptes annuels et documents relatifs à l'approbation des comptes annuels font l'objet d'un dépôt au greffe dans les conditions réglementaires.

ARTICLE 18 - AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont prélevées tout d'abord les sommes à porter en réserve en application de la loi.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est attribué à l'associé unique. En cas de pluralité d'associés, la part attribuée aux associés sur ce bénéfice est déterminée par l'Assemblée. Les modalités de mise en paiement des dividendes sont décidées par l'associé unique ou par l'Assemblée. Le paiement des dividendes doit intervenir dans un délai maximum de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

En présence de parts sociales démembrées, le droit aux dividendes, acomptes sur dividendes et distributions de réserves appartient exclusivement à l'usufruitier, sauf convention contraire notifiée à la Société.

Les décisions relatives à l'affectation du résultat et à la distribution de dividendes sont prises conformément aux stipulations de l'article 10 des présents statuts.

ARTICLE 19 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, le Président est tenu, dans les quatre (4) mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de provoquer une décision de l'associé unique ou une décision collective des associés à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, sous réserve des dispositions légales relatives au capital minimum et dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'associé unique ou celle de la collectivité des associés doit faire l'objet des formalités de publicité requises par les dispositions réglementaires applicables.

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

ARTICLE 20 - DISSOLUTION

Hors les cas de dissolution prévus par la loi, et sauf prorogation régulière, la dissolution de la Société intervient à l'expiration du terme fixé par les statuts ou à la suite d'une décision de l'associé unique ou d'une décision collective des associés.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société ; celle-ci continue d'exister avec l'associé unique qui exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

ARTICLE 21 - LIQUIDATION

La liquidation est assurée par le Gérant alors en fonction, sauf décision contraire des associés statuant aux conditions des décisions ordinaires, lesquels désignent un ou plusieurs liquidateurs. Sous réserve des dispositions légales impératives en vigueur, la liquidation obéira aux règles ci-après, observation faite que les dispositions des articles L. 237-14 à L. 237-31 du Code de commerce ne seront pas applicables.

Le ou les liquidateurs disposent des pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser aux prix, charges et conditions qu'ils aviseront, tout l'actif de la Société et d'éteindre son passif.

ARTICLE 22 - CONTESTATION

Toutes contestations qui pourraient s'élever au cours de l'existence de la Société ou après sa dissolution pendant le cours des opérations de liquidation, soit entre les associés, la direction et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présentes dispositions seront soumises à la juridiction des tribunaux du siège social.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 23 – JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE 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 – ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis pour le compte 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 ([Annexe 1](#)).

Cet état a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

L'immatriculation de la Société emportera reprise de ces conventions par la Société.

ARTICLE 25 – MANDAT – PUBLICITE – POUVOIRS

Les soussignés donnent mandat aux associés et à la gérance, à l'effet de prendre pour le compte de la Société les actes et engagements figurant en [Annexe 2](#).

L'immatriculation de la Société emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

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

ARTICLE 26 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention de preuve, les soussignés sont convenus de signer électroniquement les présents statuts par le biais du service [Jesignexpert]. Chacun reconnaît à cet égard, (i) que cette signature électronique dispose de la même valeur que sa signature manuscrite et (ii) qu'il est conféré date certaine à la date attribuée par le service [Jesignexpert] à ladite signature.

ARTICLE 27 - DECLARATION FISCALE

La Société qui, de par sa forme, la nature de son activité et les liens de parenté entre les associés, remplit les conditions prévues à l'article 239 bis AA du Code général des impôts, opte pour le régime fiscal des sociétés de personnes mentionné à l'article 8 du Code général des impôts.

Cette option produira effet sur le premier résultat fiscal déclaré et les suivants, jusqu'à ce qu'elle soit révoquée ou que les conditions prévues par le Code général des impôts cessent d'être remplies.

ARTICLE 28 – DISPOSITIONS DIVERSES

La Société pourra exercer une activité para-hôtelière ou de prestations de services de nature à la rendre assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, et à permettre, le cas échéant, la déduction de la TVA grevant les investissements et charges engagés dans ce cadre, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Fait à BRUNOY.

Le 1^{er} mai 2026

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »	
Monsieur DURANTON Julien <i>Gérant et associé</i>	Madame Amandine DURANTON <i>Associée</i>

ANNEXE 1 : ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION, AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

1. Contrat de réservation d'un bien immobilier

En date du XXXXXXXX, il a été procédé à la signature d'un contrat de réservation portant sur un bien immobilier. Cet acte a été conclu dans l'intérêt de la société en formation, en vue de la réalisation de son objet social.

2. Ouverture d'un compte bancaire

Un compte bancaire a été ouvert au nom de la société en formation auprès de la banque Crédit Agricole – Agence de Yerres.

Ce compte est destiné à recevoir les apports en numéraire des associés ainsi qu'à permettre la gestion des premières opérations financières de la société.

3. Démarches auprès d'organismes financiers

Des démarches ont été entreprises auprès de différents établissements financiers en vue de la mise en place d'un financement bancaire destiné à l'acquisition du bien immobilier susvisé.

Ces démarches comprennent notamment :

- les échanges avec les établissements bancaires ;
- l'étude des conditions de financement ;
- la constitution et la transmission de dossiers de demande de prêt ;
- toute négociation relative aux modalités du financement.

4. Frais engagés pour la réalisation du projet

Dans le cadre de la conclusion du contrat de réservation, des démarches de financement et de la constitution de la société, les frais suivants ont été engagés :

- frais de transport (déplacements liés aux visites, rendez-vous bancaires et signature) ;
- frais d'hébergement (séjours nécessaires sur place) ;
- et plus généralement tous frais accessoires liés à la réalisation de l'opération immobilière et aux démarches de financement.

La signature des statuts emportera reprise automatique par la société, dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, de l'ensemble des actes et engagements mentionnés dans le présent état.

ANNEXE 2 : ACTES ET ENGAGEMENTS A PRENDRE POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN COURS D'IMMATRICULATION APRES LA SIGNATURE DES STATUTS POUR LESQUELS IL EST DONNE MANDAT

Les associés donnent mandat à la gérance, avec faculté d'agir seul, de prendre au nom et pour le compte de la société en cours d'immatriculation les engagements suivants, lesquels seront repris de plein droit par la société dès son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés :

1. Acquisition du bien immobilier

- Réitération par acte authentique de la vente du bien immobilier situé à XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX auprès de tout notaire ;
- Signature de l'acte de vente définitif, ainsi que de tous actes préparatoires, complémentaires ou rectificatifs nécessaires à la réalisation de l'acquisition.

2. Mise en place du financement bancaire

- Négociation, acceptation et signature de toute offre de prêt bancaire destinée au financement de l'acquisition du bien immobilier ;
- Constitution de tous dossiers de financement ;
- Mise en place de toutes garanties éventuellement exigées par les établissements prêteurs (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, cautionnement ou toute autre sûreté).

3. Ameublement et équipement du bien

- Acquisition de tous meubles, équipements, électroménagers et accessoires nécessaires à l'exploitation du bien immobilier ;
- Conclusion et signature de tous contrats d'achat, de livraison, d'installation ou de location relatifs à ces équipements.

4. Signature de tous contrats nécessaires à la réalisation de l'objet social

- Conclusion et signature de tous contrats, conventions et engagements nécessaires à la réalisation de l'objet social, et notamment ceux liés à l'acquisition, à la détention, à l'équipement et à l'exploitation du bien immobilier (y compris contrats de gestion, d'entretien, de services ou de location) ;
- Réalisation de toutes démarches administratives, fiscales et juridiques afférentes.

5. Opérations bancaires et administratives

- Ouverture, fonctionnement et gestion de tout compte bancaire au nom de la société ;
- Réalisation de toutes formalités nécessaires auprès des administrations, établissements financiers, notaires et organismes compétents.