

0912172630

Société Civile Immobilière
Au Capital de 1.000,00 Euros
Siège social : 1403 Route d'Ayze
74970 MARIGNER
R.C.S. ANNECY

**STATUTS
CONSTITUTIFS**



Arcopole B - 2 impasse de la Source
74200 THONON LES BAINS

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- Monsieur David SUMANN,

Né à CREUTZWALD (57150) le 12 octobre 1977

Demeurant à [REDACTED]

Pacsé avec Madame Joanna GULDNER depuis le 14 mars 2008, sous le régime de l'indivision,
De nationalité française

- Madame Joanna GULDNER,

Née à SAINT AVOLD (57500) le 26 juin 1982

Demeurant à [REDACTED]

Pacsée avec Monsieur David SUMANN depuis le 14 mars 2008, sous le régime de l'indivision,
De nationalité française

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

TITRE I

FORME - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 - **FORME**

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 - **OBJET**

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis, soit à usage d'habitation, soit à usage commercial, soit encore à titre professionnel, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'échanges, apports ou autrement ;
- La souscription de tout emprunt pour faciliter les opérations ci-dessus, et de toute garantie à cet effet sur les actifs sociaux ;
- L'apport, l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration et la vente de toutes parts ou action de sociétés ainsi que de tout portefeuille de valeurs mobilières, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit ;
- Le placement des disponibilités de la société dans tous produits bancaires, d'épargne financière ou d'assurances et notamment de contrats de capitalisation de toute nature, détenus en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ou la réalisation, à condition d'en respecter le caractère civil, et notamment si besoin est la constitution de toute garantie sur les actifs sociaux.

Article 3 - **DENOMINATION SOCIALE**

La dénomination sociale est :

0912172630

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile Immobilière " ou des initiales " S.C.I." suivis de l'indication du capital social.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le Siège Social de la Société est fixé à :

MARIGNIER (74970) - 1403 Route d'Ayze

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - APPORTS

Les associés, sous les réserves qui suivent, font à la société les apports suivants :

- Monsieur David SUMANN apporte une somme
en espèces de cinq cents euros,
ci 500,00 €

- Madame Joanna GULDNER apporte une somme
en espèces de cinq cents euros,
ci 500,00 €

Soit ensemble, la somme totale 1.000,00 €

Ladite somme sera déposée dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins de la société, sur simple appel de la gérance, au besoin sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, dans les trente jours au plus tard de la réception de ladite demande.

Régime du PACS et incidences pratiques

En tant que de besoin, il est ici rappelé que les associés fondateurs ont régularisé entre eux le 14 mars 2008, un pacte civil de solidarité sous le régime de l'indivision. Dans ces conditions et compte tenu des apports ci-dessus réalisés, l'intégralité des parts sociales de la société est détenue par eux de manière indivise.

Néanmoins, afin de faciliter le fonctionnement courant de la société et de garantir un équilibre entre eux, il a été convenu d'attribuer à chacun des souscripteurs, dans les conditions de l'article 7 ci-après et indépendamment de ce qui précède, la qualité d'associé sur cinquante pourcents des parts souscrites par l'ensemble des partenaires.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €), montant des apports ci-dessus effectués.

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs et conditions particulières convenues entre eux dans les conditions ci-avant, savoir :

- Monsieur David SUMANN,
à concurrence de CINQUANTE (50) parts sociales,
portant les numéros 1 à 50, ci 50 parts

- Madame Joanna GULDNER,
à concurrence de CINQUANTE (50) parts sociales,
portant les numéros 51 à 100, ci 50 parts

Total égal au nombre de parts composant
le capital social : CENT (100), ci 100 parts

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1 - Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

En présence de parts sociales démembrées, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital social.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé en reportant leurs droits respectifs par subrogation sur les nouveaux titres, c'est-à-dire :

- l'usufruitier pour l'usufruit,
- le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues au profit de la caisse sociale, dans la proportion correspondant à la valeur de leur droit, définie d'un commun accord entre eux, soit par référence au barème fiscal de l'article 669 du code général des impôts, soit par application d'une méthode économique.

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

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

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article 12 ci-après.

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2 - Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

En présence de parts démembrées, et en cas de versement de numéraires par la société en contrepartie des titres rachetés par elle et annulés, les sommes ainsi versées reviendront juridiquement et en intégralité au nu-propiétaire. Cependant, lesdites sommes seront remises à l'usufruitier, dans le cadre d'un quasi-usufruit, sauf décision contraire de l'assemblée générale ayant décidé la réduction de capital.

Ainsi, l'usufruitier pourra en disposer librement tout au long de la durée de son usufruit, au titre d'un quasi-usufruit, dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil et donc comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni obligation de faire emploi ou de fournir caution, mais à charge d'une obligation d'inventaire annuel et de restitution en fin d'usufruit.

Un acte de reconnaissance de quasi-usufruit sera alors établi, sous forme authentique, ou à défaut sous seing privé et enregistré service des impôts compétent, dans l'objectif de conserver mémoire de l'existence et du montant de cette dette de restitution à la charge de l'usufruitier, et de la créance de restitution revenant aux nus propriétaires, et ainsi de satisfaire aux dispositions du Code Général des Impôts pour qu'elle soit fiscalement déductible de la succession de l'usufruitier.

Aux termes de cet acte de reconnaissance de quasi-usufruit, il pourra alors être convenu d'affecter cette dette de restitution d'un indice de revalorisation, ou d'un taux d'intérêt en faveur des nus propriétaires.

Si le redevable légal de tout impôt ou contribution dus au titre de cette répartition se trouve être le ou les nus propriétaires, alors l'usufruitier, compte tenu de ce qui précède et de convention expresse, devra lui en rembourser le montant dans un délai maximum d'un mois suivant la demande qui lui en sera faite accompagnée des justificatifs. En cas de quasi-usufruit, ces sommes seront alors déduites de la dette de restitution mise à la charge de l'usufruitier ou de sa succession.

Article 9 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la Gérance.

Article 10 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITES

1 - Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 - A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3 - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

5 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant pour les décisions collectives ordinaires que pour les décisions collectives extraordinaires. Cette disposition ne pourra être modifiée que par Assemblée générale extraordinaire suivant les règles de majorité requise, l'usufruitier disposant seul des droits de vote pour les parts sociales ayant fait l'objet d'un démembrement de propriété, lors de cette Assemblée.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

L'usufruitier et le nu-propriétaire exercent dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit de communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

6 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

Article 11 - **FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES**

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil. Toutefois la société pourra créer un registre dans les conditions de l'article 1865 du Code civil et la cession sera opposable à la société par transfert sur ledit registre.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui est accomplie par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, d'une copie authentique de l'acte de cession, s'il est notarié, ou d'un original, s'il est sous seing privé.

Article 12 - **TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT**

1 - Cession entre vifs

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes, même conjoint, ascendant ou descendant du cédant, qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité 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. 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. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente.

3 - Transmissions par décès

Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé.

Tous autres héritiers ou ayants droit, même conjoint ou héritier en ligne directe de l'associé prédécédé ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément d'un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social. Seules les parts sociales des associés survivants seront prises en compte dans le cadre de cet agrément.

Article 13 - INCAPACITE - RETRAIT

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code Civil.

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.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 14 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

1 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, si ce dernier est une personne morale. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci.

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

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2 - Le ou les Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

3 - Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

4 - Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés un mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

5 - Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

Article 16 - CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée ou par voie électronique, au choix de la Gérance, adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile ou adresse mail connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

2 - L'Assemblée est présidée par le Gérant.

Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

3 - Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée. En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

Article 17 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants, sans qu'il soit nécessaire de modifier les statuts si les gérants ont été nommés dans les statuts.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 18 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

2 - Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent être prises par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts 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.

TITRE V EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

Article 19 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la Société et le 31 décembre 2027.

Article 20 - COMPTES SOCIAUX

Il sera tenu au siège une comptabilité régulière. En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires si l'un des associés a la faculté de déduire fiscalement ces charges.

Les pertes sont affectées à un compte spécial de report à nouveau pour être imputées en priorité, sur les bénéfices antérieurs non affectés en fonds de réserve, ainsi que sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice augmentés ou diminués des sommes inscrites en report à nouveau correspondant aux bénéfices non distribués ou non affectés en compte de réserve ainsi que les pertes reportées.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au compte de report à nouveau.

Ils peuvent tout autant décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition selon ces mêmes règles.

Toutefois, lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété, la répartition des bénéfices et des réserves suit les règles suivantes :

1. Constituent des « BENEFICES ORDINAIRES » distribuables les bénéfices de l'exercice provenant d'opérations courantes de gestion, diminués des pertes antérieures et augmentés du report bénéficiaire de même provenance.

Sur ces « BENEFICES ORDINAIRES », après avoir prélevé les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, la collectivité des associés détermine la part attribuée aux associés usufruitiers, sous forme d'un bénéfice distribuable réparti à proportion de leurs droits respectifs.

2. Constituent des « BENEFICES EXCEPTIONNELS » les bénéfices provenant de l'aliénation des actifs sociaux, ou des produits provenant d'opérations non courantes ou de toutes indemnités.

Les sommes prélevées sur les bénéfices de l'exercice et du report à nouveau provenant de « BENEFICES EXCEPTIONNELS », après déduction des sommes que la collectivité des associés aura jugé à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, reviendront aux seuls associés nu propriétaires. Cependant, lesdites sommes seront remises à l'usufruitier, dans le cadre d'un quasi-usufruit, sauf décision contraire de l'assemblée générale ayant décidé ladite distribution.

3. La collectivité des associés peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves à titre de distribution exceptionnelle, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Ces distributions se feront, sous réserve de ce qui suit, aux seuls profits des associés nus propriétaires. Cependant, lesdites sommes seront remises à l'usufruitier, dans le cadre d'un quasi-usufruit, sauf décision contraire de l'assemblée générale ayant décidé ladite distribution.
4. Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, inscrites à un compte spécial de report à nouveau pour être imputées en priorité, sur les bénéfices antérieurs non affectés en fonds de réserve figurant dans ce compte, et sur les bénéfices des exercices ultérieurs ; toute distribution de bénéfice ne sera possible qu'après total apurement de ce compte spécial de report à nouveau.
5. L'usufruitier sera tenu de garantir le nu propriétaire de son obligation de contribution au passif social dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article 1857 du Code Civil.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 22 - LIQUIDATION - PARTAGE

1 - Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention "Société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2 - La dissolution met fin aux fonctions des Gérants. L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

4 - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

En présence de parts démembrées, lors du partage des biens composant l'actif social, après dissolution, et dans l'hypothèse où il serait procédé à des attributions en nature au profit des associés, le report sur lesdits biens du démembrement de propriété, qui préalablement s'appliquait aux parts sociales qui les représentaient, s'effectuera automatiquement par l'application du mécanisme de la subrogation réelle, sans qu'il soit alors besoin d'une convention supplémentaire, les présentes en tenant lieu.

Dans l'hypothèse où les attributions représentatives de parts antérieurement démembrées seraient faites en numéraires, le même mécanisme de subrogation réelle s'appliquera, lesdites sommes étant alors affectées du même démembrement.

Ces numéraires seront alors remis au(x) seul(s) usufruitier(s), qui sera(ont) automatiquement titulaire(s) d'un quasi-usufruit sur l'intégralité desdites sommes, se trouvant donc, par dérogation à l'article 578 du Code civil, dispensé(s) de conserver en nature ces actifs financiers et monétaires.

L'usufruitier pourra donc en disposer dans les conditions prévues à l'article 587 du Code civil comme un propriétaire, sans avoir à demander l'autorisation du ou des nus propriétaires, ni avoir à fournir caution, ou à faire emploi ; en revanche, il aura une obligation d'inventaire annuel et charge de restitution en fin d'usufruit, selon les modalités qui seront arrêtées dans une convention à établir lors de la dissolution sociale, par acte authentique, ou par acte sous seing privé enregistré.

Les usufruitiers conserveront toutefois la possibilité de ne pas exercer leur quasi-usufruit, et de préférer, à leur seule convenance, un partage des sommes en numéraire conformément au barème de l'article 669 du code général des impôts.

Article 23 - **CONTESTATIONS**

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire du siège social.

TITRE VII

PERSONNALITE MORALE - FORMALITES CONSTITUTIVES

Article 24 - **JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

1 - La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2 - Toutefois, les soussignés conviennent que, jusqu'à ce que la société ait acquis la jouissance de la personnalité morale, Monsieur David SUMANN et Madame Joanna GULDNER, auront tous pouvoirs, ensemble ou séparément, pour accomplir d'ores et déjà les actes et engagements ci-après, dans l'intérêt social :

- Réalisation de toutes opérations courantes concourant à la réalisation de l'objet social.
- Régularisation des différentes formalités prescrites par la loi et notamment la signature de l'avis d'insertion de la constitution de la société dans un journal d'annonces légales.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la Société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte.

Monsieur David SUMANN et Madame Joanna GULDNER, ensemble ou séparément, sont investis de tous pouvoirs à l'effet de signer tout acte nécessaire aux opérations ci-dessus, de payer le prix convenu, faire toute déclaration, accomplir toute formalité, consentir procuration, et d'une façon générale faire tout ce qui sera nécessaire.

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi et notamment la signature de l'avis d'insertion de la constitution de la société dans un journal d'annonces légales.

Article 25 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de constitution de la présente société seront portés en charge du premier exercice social.

Article 26 - SIGNATURE ELECTRONIQUE – ENTREE EN VIGUEUR

De convention expresse valant convention sur la preuve, le présent acte a été signé électroniquement par le biais du service *www.docusign.com*, chacune des parties s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature de l'acte par le biais du service *www.docusign.com*.

Les parties renoncent à toute réclamation qu'elles pourraient avoir l'une contre l'autre du fait de l'utilisation dudit logiciel de signature électronique.

Le présent acte prend effet à la date à laquelle il a été signé par l'intégralité des parties.

Le 23 juin 2026
En UN (1) exemplaire électronique

Monsieur David SUMANN

Signé par :

7D3F880E8E1A47A...

Madame Joanna GULDNER

Signé par :

EE81CE25AB5E49F...