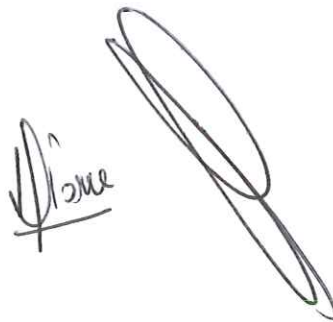


STATUTS

SCI AB 136

Tels que modifiés à BOULOGNE-BILLANCOURT le 29 juin 2026

The block contains a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'D. 2026', positioned to the left of a large, vertically oriented oval stamp. The stamp is empty and has a thin, dark border.

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

Titre I - Caractéristiques Titre II - Apport – Libération – Capital social Titre III - Droits attachés aux parts sociales Titre IV - Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation forcée – Retrait d'un associé Titre V - Mutation par décès	Titre VI - Administration de la société Titre VII - Exercice social – Comptes sociaux – Affectation et répartition des bénéfices Titre VIII - Dissolution – Liquidation – Contestations Titre IX - Personnalité morale – Publicité Titre X - Déclarations - Clôture
---	---

EXPOSE

La présente société civile est constituée par les requérants pour les raisons suivantes :

Raisons juridiques

- Eviter les difficultés de gestion et les blocages liés à l'indivision ;
- Organiser une direction de la société disposant de pouvoirs importants sous contrôle de la collectivité des associés quel que soit leur droit de propriété ;

Raisons économiques

- Organiser une gestion sécurisée des biens détenus par la société ;
- Favoriser l'investissement afin de permettre l'enrichissement du patrimoine de la société ;
- Garantir la pérennité économique de la société ;

Raisons structurelles

- Faciliter la traçabilité et l'emploi des capitaux, détenus par chacun des associés, investis dans la société afin de circonscrire tout contentieux entre eux et/ou avec leurs ayants droits ou cause ;
- Organiser une gouvernance pérenne et conforme aux souhaits de la collectivité des associés ;
- Favoriser le règlement amiable et discret des désaccords entre les associés.

TITRE I - CARACTERISTIQUES

Article 1 - Forme

La Société est de forme civile.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination

La Société est dénommée : « AB 136 »

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots " Société Civile " et de l'indication du capital social.

Article 3 – Objet

La Société a pour objet, en France comme à l'étranger :

- l'organisation du patrimoine en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision ;
- la propriété, directe comme indirecte, l'administration et l'exploitation par bail de toute nature, location de toute nature, la mise à disposition à titre gratuit ou onéreux à tout associé ou autrement de tout ou partie de tous immeubles bâtis, en état futur d'achèvement ou non bâtis, quels qu'en soient la destination, l'usage et l'affectation, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, que ce soit au moyen de capitaux propres ou de capitaux d'emprunt (au besoin contre fourniture de garanties de toute nature), par voie de construction, échange, apport ou autrement ; l'aliénation occasionnelle de ce(s) bien(s), quand bien même il s'agirait de l'unique actif immobilier social, par vente, échange, apport en société ou autrement.
Dans ce cadre, elle pourra procéder ou faire procéder aux travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, rénovation, réhabilitation, entretien, amélioration, agrandissement, reconstruction à l'identique ou non, leur mise aux normes de tout domaine, y compris environnemental ; et acquérir tous équipements ou installations nécessaires ou utiles à la détention, l'utilisation ou l'exploitation de l'immeuble.

La société pourra octroyer, à titre accessoire et exceptionnel, aux souscripteurs des parts toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptible d'en favoriser le développement.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature civile de l'activité sociale.

Plus généralement, toutes opérations civiles, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant à l'objet sus-indiqué, de nature à favoriser directement ou indirectement le but poursuivi par la société, son existence ou son fonctionnement.

Article 4 - Siège

Le siège social était initialement fixé à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014) 1 rue Brézin

Aux termes d'une assemblée générale en date du 22 juillet 2021, le siège social a été transféré et est désormais fixé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 23 bis boulevard Jean Jaurès.

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

Article 5 – Durée

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS – LIBERATION - CAPITAL SOCIAL

Article 1 - Apports

Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en nature suivants à la société :

1/ Madame Laurence TORRE

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

2/ Monsieur Grégoire BAUDOUIN

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

3/ Monsieur Guillaume MORGAN de RIVERY

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

4/ Madame Sylvie CORREIA

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

5/ Monsieur Bertrand CHAZELLE

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

6/ Monsieur Benoît VIEUX

Réalise l'apport en numéraire suivant :

La pleine propriété d'une somme d'argent s'élevant à QUATRE CENT EUROS (400,00 euros)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Article 2 - Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

I. Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

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

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

II. Apports en nature

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

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

Article 3 - Capital - Répartition

Total des apports

La valeur totale des apports s'élève à DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2.400,00 euros)

Capital social

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2.400,00 euros).

Il est divisé en 240 parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 240, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- Madame Laurence TORRE :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 40

- Monsieur Grégoire BAUDOUIN :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 80

- Monsieur Guillaume MORGAN de RIVERY :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 81 à 120

- Madame Sylvie CORREIA :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 121 à 160

- Monsieur Bertrand CHAZELLE :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 161 à 200

- Monsieur Benoît VIEUX :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 201 à 240

Cession de parts sociales du 22 juillet 2021

Aux termes de deux actes de cession de parts sociales en date du 22 juillet 2021 :

Monsieur Benoit VIEUX a cédé en pleine-propriété les 40 parts sociales numérotées 201 à 240 qu'il détenait au sein de la société à Madame Christelle KERAUDREN.

Monsieur Bertrand CHAZELLE a cédé en pleine-propriété les 40 parts sociales numérotées 161 à 200 qu'il détenait au sein de la société à Monsieur Paul TOUZALIN.

Il en résulte que les 240 parts sociales constituant le capital social sont désormais réparties entre les membres de la société dans les proportions suivantes :

- Madame Laurence TORRE :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 40

- Monsieur Grégoire BAUDOUIN :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 41 à 80

- Monsieur Guillaume MORGAN de RIVERY :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 81 à 120

- Madame Sylvie CORREIA :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 121 à 160

- Monsieur Paul TOUZALIN :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 161 à 200

- Madame Christelle KERAUDREN :

- 40 parts en pleine propriété, numérotées de 201 à 240

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 240 parts.

Cession de parts sociales du 26 janvier 2023

Aux termes d'un acte de cession de parts sociales en date du 26 janvier 2023 :

Monsieur Grégoire BAUDOUIN a cédé en pleine-propriété les 40 parts sociales numérotées 41 à 80 qu'il détenait au sein de la société, savoir :

- à Madame Laurence TORRE à concurrence de 8 parts sociales
- à Monsieur Guillaume MORGAN de RIVERY à concurrence de 8 parts sociales
- à Madame Sylvie CORREIA à concurrence de 8 parts sociales
- à Monsieur Paul TOUZALIN à concurrence de 8 parts sociales
- à Madame Christelle KERAUDREN à concurrence de 8 parts sociales.

Il en résulte que les 240 parts sociales constituant le capital social sont désormais réparties entre les membres de la société dans les proportions suivantes :

- Madame Laurence TORRE :
 - 48 parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 48
- Monsieur Guillaume MORGAN de RIVERY :
 - 48 parts en pleine propriété, numérotées de 81 à 120 et 49 à 56
- Madame Sylvie CORREIA :
 - 48 parts en pleine propriété, numérotées de 121 à 160 et 57 à 64
- Monsieur Paul TOUZALIN :
 - 48 parts en pleine propriété, numérotées de 161 à 200 et 65 à 72
- Madame Christelle KERAUDREN :
 - 48 parts en pleine propriété, numérotées de 201 à 240 et 73 à 80

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 240 parts.

Article 4 - Augmentation du capital social

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront au préalable être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

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

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article " MUTATION ".

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

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

Règles particulières en cas de démembrement des parts sociales

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

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article " MUTATION ".

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

Les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital et en présence d'un démembrement le seront dans les conditions ci-après définies au paragraphe « Droits financiers a) Démembrement des parts sociales et opérations de bilan ».

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

Pacte de préférence en cas de démembrement des parts

En cas de cession par un usufruitier ou un nu-propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propriétaire, selon le cas, devra faire connaître

au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel et le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

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

La notification sera adressée, par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception ou par exploit d'Huissier de Justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice du présent pacte de préférence.

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

En cas de refus ou de défaillance/inaction quant à la réception de la lettre recommandée dont il est parlé, la date de l'avis de refus fera courir le délai d'un mois susmentionné.

Article 5 - Réduction du capital social

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement des associés, d'un rachat de parts ou d'une 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 à l'usufruitier, qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, le gérant étant valablement déchargé à ce sujet par la simple remise des fonds au seul usufruitier, lesquels pourront être reportés, au bon vouloir de ce dernier, sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera 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 demande d' accusé de réception adressée au siège de la société par un ou plusieurs usufruitiers, un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera purement et simplement subrogé aux parts sociales annulées et, en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront identiquement reportés sur ledit bien.

TITRE III - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Article 1 - Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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 la gérance.

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

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Article 2 - Minorité

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

Article 3 - Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Article 4 - Démembrement

Droit de vote - Participation aux décisions collectives

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, l'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale des nus-propriétaires, exerce seul le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée.

Cette répartition s'appliquera qu'il s'agisse de décisions prises en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, ou au sein d'une décision constatée par un acte, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société, lesquelles sont du ressort des nus-propriétaires.

Les nus-propriétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales, dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit à communication de documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient

consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception ou par exploit d' Huissier de Justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-propiétaire.

En cas de transmission des titres dans le cadre des dispositions de l'article 787 B du Code général des impôts avec réserve d'usufruit, et par dérogation avec ce qui vient d'être stipulé, les droits de vote de l'usufruitier seront alors limités aux seules décisions concernant l'affectation des bénéfices.

Il est précisé qu'en présence des parts détenues en nue-propiété indivise, les dispositions de l'article 3 du présent titre, afférentes à la gestion de l'indivision, sauf convention d'indivision contraire commune des intéressés, notifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, seront applicables de surcroît.

Droits financiers

a) Démembrement des parts sociales et opérations de bilan

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

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés ;
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution ;
- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propiétaire.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-propiétaire seront reportées sur un compte bancaire unique, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propiété au nom du nu-propiétaire.

Faute d'indication à la société, conjointement par l'usufruitier et le nu-propiétaire dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendront quasi-usufruitiers, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil.

Par « *même démembrement* », il y a lieu de comprendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruit(s) actuel(s), successif(s), réversible(s) ou autre(s). En particulier, l'apport d'un usufruit n'emportera pas révocation implicite, le cas échéant, des donations d'usufruit éventuelles.

b) Droit aux résultats en cas de démembrement de propriété

Le droit au résultat courant de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine (revenus, plus-values et moins-values sur biens et valeurs mobilières - même en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées, etc.), ainsi que le droit au résultat exceptionnel, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, provenant des plus-values et moins-values sur titres de participations en cas de cession ainsi qu'en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées, appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier.

Le droit au résultat exceptionnel de l'exercice, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, provenant des plus-values et moins-values sur éléments d'actifs immobilisés (notamment les plus-values et moins-values sur biens et droits réels immobiliers détenus directement par la société) appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier, à l'exception des plus-values et moins-values sur titres de participation en cas de cession ainsi qu'en l'absence de cession dès lors qu'elles sont comptabilisées.

Le droit aux bénéfices distribués provenant des réserves ou du report à nouveau appartient au nu-proprétaire, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier de son usufruit sur les biens objet de la distribution. A défaut de convention contraire entre l'usufruitier et le nu-proprétaire des parts sociales, cette distribution sera appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit, conformément aux dispositions de l'article 587 du Code civil. A ce titre, le quasi-usufruitier s'oblige, sur simple demande du ou des nu(s)-propriétaire(s), à rédiger une convention de quasi-usufruit indiquant leurs droits et obligations respectives et les modalités de restitution de la créance.

Article 5 - Propriété des parts et adhésion aux statuts

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.

TITRE IV - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT **REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Article 1 - Mutation entre vifs

Un associé ne peut céder ses parts qu'en totalité.

Domaine de l'agrément

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous signatures privées enregistré. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil, ou encore par transfert sur les registres de la société.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et publication au Registre du Commerce et des Sociétés concerné.

Toute transmission à titre onéreux comme gratuit, notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, échange, apport, donation, liquidation-partage de régime matrimonial et/ou indivision, démembrement, location, opération de haut de bilan ou quelque autre biais que ce soit ayant pour objet ou effet, direct comme indirect, désiré ou non, le transfert ou la création d'un droit quelconque, de propriété ou autre, sur ou d'une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques et/ou morales, associées ou non, dirigeant ou non, sont soumises, à peine de nullité, à agrément préalable par l'unanimité des associés.

Le tout à l'exception du paragraphe ci-après :

Exception (au domaine de l'agrément)

Lorsqu'un associé (de la SCI AB 136) ou ses ayants-droits n'est (ne sont) plus associé(s) de manière directe ou indirecte (par exemple par personne morale interposée) de parts dans la SELARL ayant racheté JL MORIN et Associés, à savoir la société dénommée SEINEO, cet associé (de la SCI AB 136) ou ses ayants-droits s'oblige(nt) à vendre sa participation dans AB 136 au(x) cessionnaire(s) de ses parts dans la SELARL SEINEO.

La vente des parts dans AB 136 se fera pour chaque cessionnaire à concurrence des parts acquises dans la SELARL SEINEO.

L'obligation de vendre intervenant lors de la dernière cession réalisée, celle faisant perdre la qualité d'associé dans la SELARL SEINEO.

Exemple : Si l'associé a cédé 3/4 de ses parts dans la SELARL à un cessionnaire X en 2025 et 1/4 de ses parts de la SELARL à un cessionnaire Y en 2030, il s'oblige à vendre 3/4 des parts de AB 136 à X et 1/4 des parts de AB 136 à Y, le tout en 2030.

Dans cette hypothèse le transfert des parts ne nécessitera pas l'agrément des associés.

Toutefois et par dérogation à ce qui précède, les associés (de la SCI AB 136) conviennent qu'une assemblée générale extraordinaire statuant à l'unanimité des associés en place pourra en décider autrement s'agissant de l'identité des cessionnaires et de l'attribution des parts entre ces derniers.

Dans cette hypothèse, ladite assemblée pourra décider, savoir :

- soit que la cession des parts (de la SCI AB 136) se fera dans des proportions différentes entre les cessionnaires des parts de l'associé sortant de la SELARL SEINEO ;
- soit que la cession des parts (de la SCI AB 136) se fera dans des proportions librement définies par l'assemblée au profit de tout ou partie des associés non cessionnaires restant en place au sein de la SELARL SEINEO à l'issue de la

cession et pour le surplus le cas échéant aux cessionnaires des parts de l'associé sortant de la SELARL SEINEO.

Il est ici rappelé qu'aucune personne physique ou morale extérieure à la SELARL SEINEO ne pourra acquérir les parts de l'associé sortant.

Procédure d'agrément

Le projet de cession doit impérativement porter sur la totalité des parts détenues par le cédant. A défaut la société comme les autres associés n'ont aucune obligation de rachat.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date desdites notifications.

L'assemblée générale des associés se réunit dans le mois de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offre(s) de rachat retenue(s) avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

Procédure simplifiée d'agrément

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Démembrement des parts sociales

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nu(s)-propriétaire(s) n'ai(en)t exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

Il en sera de même pour le nu-propriétaire de parts sociales quand l'usufruitier desdites parts n'aura pas exprimé sa volonté.

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auraient tous deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, la valeur en étant évaluée conformément aux dispositions de l'article 669 du Code général des impôts.

Tout désaccord entre un nu-propriétaire et un usufruitier sur la détermination de la valeur de leurs droits respectifs sera étranger à la société ; ils feront leur affaire personnelle de toute procédure tendant à déterminer la valeur de leurs droits respectifs et en supporteront seuls les frais.

En outre, il y aura solidarité entre l'usufruitier et le nu-propriétaire pour le paiement du prix des parts acquises.

Article 2 -Promesse de vente

Lorsqu'un associé (de la SCI AB 136) ou ses ayants-droit n'est (ne sont) plus associé(s) de manière directe ou indirecte (par exemple par personne morale interposée) de parts dans la SELARL SEINEO, cet associé (de la SCI AB 136) ou ses ayants-droit s'oblige(nt) à vendre sa participation dans AB 136 au(x) cessionnaire(s) de ses parts dans la SELARL SEINEO.

La vente des parts dans AB 136 se fera pour chaque cessionnaire à concurrence des parts acquises dans la SELARL SEINEO et à la date faisant perdre définitivement qualité d'actionnaire dans la SELARL comme il est indiqué et expliqué au paragraphe « Exception (au domaine de l'agrément) ».

Il est ici renvoyé à la dérogation prévue à l'article « **Exception (au domaine de l'agrément)** » de l'Article 1 Titre IV.

Le prix sera déterminé, sauf accord des parties, par un expert.

Celui-ci sera désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les frais et honoraires d'expertise étant pour moitié à la charge de l'associé retrayant et pour moitié à la charge des autres associés.

L'expert sera tenu par le mode de calcul suivant :

La valeur des parts sera égale à :

la valeur vénale des biens immobiliers (et des autres éventuels actifs) déduction faite des passifs et des comptes courants (et des autres éventuels passifs) , le tout au jour de la cession.

On appliquera alors au résultat de cette soustraction une décote de dix pour cent (10%) pour tenir compte du défaut de liquidité des parts.

Article 3 - Nantissement - Réalisation forcée

Nantissement

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

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

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

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

Réalisation forcée

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

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou de l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil, en tenant compte de ce qui a été sus-stipulé.

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

Article 4 - Retrait d'un associé

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et du quorum.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société dispose d'un délai maximal de 6 mois, à compter de la notification de la demande de retrait, pour réaliser le retrait.

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

Le retrait prend effet, selon le cas, soit à l'expiration du délai de 6 mois à compter de la notification de la demande de retrait, soit à la date à laquelle la décision de justice acquiert un caractère irrévocable.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, appréciée à la date d'effet du retrait, selon les mêmes conditions et modalités que celles relatives à l'« Article 2 -Promesse de vente »

Dans l'hypothèse où l'associé retrayant demande la reprise en nature du ou des

bien(s) qu'il avait apporté(s) à la société, la valeur de ce ou ces bien(s) s'impute sur la valeur de ses droits sociaux et il peut être tenu, le cas échéant, au versement d'une soulte.

Disposition spécifique au démembrement de propriété

En cas de démembrement de propriété des parts, la décision de retrait est demandée par le seul usufruitier, sous réserve du respect des conditions sus-énoncées.

Lors du retrait, l'intégralité des fonds est versée à l'usufruitier, lequel devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire, sauf convention contraire.

Article 5 - Exclusion d'un associé

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

- défaut ou perte d'"affectio societatis" ;
- mésentente durable entre associés ;
- désaccord persistant sur la gestion, les objectifs et la stratégie de la société ;
- opposition continue aux décisions proposées par le gérant pendant deux exercices consécutifs ;
- manquements d'un associé à ses obligations ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- déconfiture, faillite personnelle, dissolution ;
- exercice d'une activité concurrente à celle de la société, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société, quand bien même celle-ci constituerait une filiale de la présente ou y serait apparentée par capital ;
- perte de la qualité de salarié de la société ou d'une société apparentée par capital ;
- non obtention de la qualité d'associé, directement ou par personne interposée, de la SELARL ayant racheté « JL MORIN et associés » et cela dans les deux ans de l'immatriculation de AB 136 et non-respect des règles de cession édictés à l'article ci-dessus : « Article 2 -Promesse de vente »
- perte de la qualité d'associé, que cela soit directement ou par personne interposée, de la SELARL ayant racheté « JL MORIN et associés » et non-respect des règles de cession édictés à l'article ci-dessus : « Article 2 - Promesse de vente »
- refus de voter la prorogation de la société,
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale ;
- et plus généralement tout fait ou acte de nature à porter atteinte au fonctionnement, à l'activité, aux intérêts, à l'image et la pérennité de la société.

Après constatation de ces faits et actes par ses soins ou à la requête de tout associé, la procédure d'exclusion sera enclenchée à l'initiative du gérant, pour lequel elle ne constituera qu'une simple faculté.

Celui-ci notifiera par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception à l'associé concerné la mise en œuvre de la procédure d'exclusion et ses modalités, en précisant le motif de l'exclusion envisagée et l'invitant à présenter dans le mois devant l'assemblée générale des associés ses observations à ce sujet.

L'exclusion s'effectuera par décision collective à la majorité simple des associés, vote de l'associé concerné inclus, après audition des observations de l'associé concerné.

Ces dernières comme les motifs d'exclusion seront relatés au sein de la décision d'exclusion.

La décision enjoindra cet associé de céder ses actions dans un délai de quatre mois. Ce rachat s'effectuera selon les mêmes conditions et modalités que celles relatées à l'« Article 2 -Promesse de vente » sauf que les frais et honoraires d'expertise seront à la charge de l'associé exclus.

La décision d'exclusion peut prononcer la suspension des seuls droits de vote de l'associé exclu jusqu'à la date de cession de ses actions. L'associé dont l'exclusion est prévue ne peut toutefois jamais être privé de son droit de participer à cette décision et de voter sur son exclusion.

En outre, l'exclusion ne peut être prononcée sans que la société ait pris dans les mêmes conditions la décision soit de désigner un cessionnaire pour les actions de l'associé exclu, soit de procéder elle-même au rachat desdites actions dans le cadre d'une réduction de son capital.

La perte de la qualité d'associé de l'associé exclu intervient à la date du rachat des parts.

Si l'un ou plusieurs des associés sont des personnes morales, ils doivent, en cas de changement de majorité et/ou d'objet ou de forme, notifier à la société les modalités et justificatifs de ces changements, ce dans les quinze jours de ceux-ci.

En cas de changement de contrôle de la personne morale tel que défini par l'article L. 233-3 du Code de commerce, ou de changement d'objet, de forme, de redressement ou liquidation judiciaire ou encore de détenteurs de titres pouvant mettre en péril le présent pacte social, l'exclusion pourra être prononcée selon la procédure et les effets décrits aux présentes. A défaut, la procédure d'exclusion pour ces motifs de changement ne pourra plus être introduite.

Article 6 - Sortie conjointe

Dans l'hypothèse où un groupe d'associés dont la participation dans la société s'élève à **plus de quarante-cinq pour cent (45 %)** envisagerait de céder à une personne non associée tout ou partie de leurs titres, ils s'engagent à faire racheter par cette personne toutes les actions dont ses co-associés détiendraient la propriété ou un droit démembré. Ces derniers présenteraient alors à la vente ces droits et actions aux mêmes conditions.

Pour permettre la mise en œuvre de cette option, les associés cédants notifieront par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception à chacun de leurs co-associés leur projet de cession, en indiquant l'identité du cessionnaire et, le cas échéant, des associés de celui-ci, l'activité du cessionnaire, le nombre de titres concernés, le prix convenu et ses modalités de calcul ou d'évaluation, le délai de réalisation de l'opération, les modalités de règlement et toutes autres conditions particulières. Chacun des co-associés disposera d'un délai de trente (30) jours francs à compter de la réception de la notification pour faire connaître au cédant son intention d'user de la faculté de sortie conjointe.

A défaut de réponse dans ce délai, le co-associé sera réputé avoir définitivement renoncé à l'exercice de cette option pour l'opération considérée.

En cas de levée de l'option par un ou plusieurs co-associés dans le délai de trente jours, cette levée devra être accompagnée, pour être recevable, de l'indication des titres cédés et de l'engagement de les céder aux prix, délai et conditions figurant au sein de la notification.

Article 7 - Sortie forcée

Le groupe d'associés dont la participation dans la société s'élève à **soixante-cinq pour cent (65 %)** au moins du capital social et des droits de vote recevant une offre d'achat, de la part d'un tiers non associé de la société ou de l'un de ses associés, portant sur l'intégralité du capital de la société contre un prix intégralement réglé en numéraire devra présenter cette offre aux autres associés dans le délai de trente-et-un (31) jours ouvrés à compter de la réception de l'offre.

Si cet ensemble d'associés détenant au moins **soixante-cinq pour cent (65 %)** du capital social accepte l'offre dans le délai de trente-et-un (31) jours ouvrés à compter de sa première présentation par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, il sera exigé des associés minoritaires représentant le reste du capital qu'ils cèdent leurs titres aux conditions de l'offre, y compris le prix, et consentent les mêmes déclarations et garanties que l'actionnaire majoritaire.

La présente clause s'appliquant sans préjudice de l'éventuel droit de préemption des associés.

La renonciation par les associés minoritaires au bénéfice de leur droit de préemption ou le défaut de réponse dans le délai prévu ci-dessus vaudra obligation de vendre au cessionnaire la totalité des actions qu'ils détiennent à quelque titre que ce soit dans la société.

TITRE V - MUTATION PAR DECES

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

En cas de décès d'un associé de la SCI AB 136, ses ayants-droit s'obligent à céder leur participation dans AB 136 et les comptes courants éventuels détenus par le défunt dans les quatre mois de l'arrêté de nomination au journal officiel du cessionnaire des parts de la société JL MORIN et associés.

Toutes les transmissions à cause de mort sont soumises à agrément préalable par l'unanimité des associés.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur sera déterminée comme indiqué à l'article ci-dessus : « Article 2 -Promesse de vente »

TITRE VI - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

SOUS-TITRE I - Gérance

NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

Article 1 - Nomination - Fin des fonctions

Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérant(s) pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés à l'unanimité des associés, vote de l'associé candidat inclus, vote de l'associé-gérant éventuellement révoqué au préalable exclus.

Révocation

Le ou le(s) gérant(s), statutaire(s) ou non, est/sont révoqué(s) par décision ordinaire des associés statuant à l'unanimité, vote de l'associé-gérant révoqué exclus.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux, pour toute cause légitime, à la demande de tout associé.

Démission

Le gérant peut démissionner sans juste motif, sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins deux mois avant la clôture de l'exercice social en cours.

Sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Cessation définitive ou temporaire des fonctions du ou des gérants

Les fonctions du ou des gérant(s) prennent définitivement fin par la démission, le décès, la mise sous tutelle ou curatelle, le changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou de toute autre disposition qui la remplacerait, la révocation et la démission.

Les fonctions du ou des gérant(s) sont temporairement suspendues par la mise en œuvre d'un mandat de protection future dans les conditions de l'article 481 du Code civil et/ou tant que l'atteinte justifiant la mesure de protection ne sera pas levée.

Nomination des premiers gérants

Monsieur Grégoire Baudouin et Monsieur Bertrand CHAZELLE susnommés ont été nommés en tant que premiers gérants de la présente société.

Par assemblée générale en date du 22 juillet 2021, Monsieur Paul TOUZALIN et Madame Sylvie CORREIA ont été nommés gérants de la société en remplacement de Monsieur Grégoire BAUDOUIN et Monsieur Bertrand CHAZELLE.

Article 2 - Pouvoirs - Obligations d'information**Pouvoirs**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de son objet.

Elle ne peut cependant accomplir seule les actes emportant aliénation (en ce compris la mise en garantie) ou transmission, à titre onéreux comme gratuit, par quelque biais que ce soit, de tout ou partie de la propriété des biens immobiliers détenus par la société ou de ses attributs ou accessoires, ces actes devant être autorisés par l'assemblée générale des associés.

Elle peut décider d'attribuer la jouissance gratuite ou onéreuse, par quelque moyen que ce soit, des biens et droits immobiliers inscrits à l'actif de la société, ce dans les termes définis par l'objet social de la société.

Elle peut transférer le siège social en tout autre endroit du département.

Obligation d'information

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il devra être répondu par écrit dans un délai d'un mois.

Le gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

SOUS-TITRE II - DECISIONS COLLECTIVES

Article 1 - Principes généraux

Réunions

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

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois, les associés peuvent valablement prendre une décision collective au sein d'un acte, dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre simple, télécopie ou message électronique, 15 jours au moins avant sa réunion.

L'assemblée peut, en outre, être convoquée verbalement et se tenir sans délai si tous les associés y sont présents ou régulièrement représentés.

Un ou plusieurs associés non gérant peu(ven)t à tout moment, s'il(s) possède(nt) le cas échéant ensemble au moins dix pour cent (10%) du capital social en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, demander, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

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

Tout associé peut demander la mise à l'ordre du jour d'une résolution, à condition d'en informer la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un (1) mois avant la tenue de l'assemblée.

Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

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

Représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire qui ne peut être qu'un autre associé.

Tenue des assemblées

L'assemblée élit elle-même son président.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur seconde convocation.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de droits en pleine propriété dans le capital social.

Procès-verbaux

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par le ou les gérant(s) et par le président de l'assemblée s'il ne s'agit pas de la même personne.

Article 2 - Assemblée générale ordinaire

Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés, possèdent la moitié des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur seconde convocation. Un délai minimal de quinze jours doit séparer la date de cette seconde convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaires de droit de vote présents ou représentés et la quotité de droits de vote leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

Toutefois,

La nomination du ou des gérant(s) de la société ne pourra être décidée par l'assemblée générale ordinaire qu'à l'unanimité des associés, vote de l'associé candidat inclus, vote de l'associé-gérant éventuellement révoqué au préalable exclus.

La révocation du ou des gérant(s) de la société ne pourra être décidée par l'assemblée générale ordinaire qu'à l'unanimité des associés de la société, vote de l'associé-gérant exclus.

Compétences - Attributions

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérant(s) ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices ;
- les modalités de fonctionnement des comptes courants, et notamment leur rémunération ;
- les décisions emportant aliénation ou transmission, à quelque titre que ce soit et par tout biais, de biens et droits immobiliers détenus par la société ;
- l'exclusion d'un associé (dans ce cas vote de l'associé concerné exclus).

Article 3 - Assemblée générale extraordinaire

Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés, possèdent les deux tiers des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur seconde convocation. Un délai minimal de quinze jours doit séparer la date de cette seconde convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaires de droits de vote présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés.

Compétences - Attributions

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

Par exception et sous réserve des dispositions des présentes, l'unanimité des droits de vote est requise pour :

- décider la dissolution de la société ;
- modifier les conditions d'augmentation du capital social ;
- modifier les règles relatives à l'agrément ;
- modifier les règles relatives à l'exclusion ;

- modifier les conditions de nomination et de révocation des gérants statutaires ;
- modifier les pouvoirs des gérants fixés aux présents statuts ;
- révoquer le gérant ;
- modifier les règles de quorum, majorité et compétence des assemblées générales des présents statuts ;
- modifier la répartition des bénéfices.

Article 4 - Décisions collectives unanimes

Les titulaires du droit de vote compétents aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre, à l'unanimité, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires, ce par acte notarié ou sous signatures privées, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les titulaires du droit de vote qui ne peuvent être présents pour la signature de cette décision collective unanime pourront se faire représenter par toute personne de leur choix à l'effet de signer cet acte. Cette représentation ne pourra être valablement constituée que par un mandat écrit et exprès du titulaire du droit de vote absent dans lequel il devra indiquer, outre le nom du mandataire, l'étendue des pouvoirs qu'il lui confère et l'objet pour lequel il est censé signer.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations prévu ci-avant.

TITRE VII - EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 1 - Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2018.

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

Article 2 - Comptes - Droit de communication des associés

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés, nus-propriétaires comme usufruitiers.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, ainsi que le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, nus-propriétaires comme usufruitiers, sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance et/ou copie.

Les associés, nus-propriétaires comme, usufruitiers sont réunis ou consultés dans les neuf mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 3 - Affectation et répartition des bénéfices

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

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

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4 du titre III des présents statuts. Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées, après imputation sur les bénéfices non répartis, les réserves puis le capital, par les associés, proportionnellement au nombre de parts leur appartenant, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4 du titre III des présents statuts.

Article 4 - Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

TITRE VIII - DISSOLUTION – LIQUIDATION – CONTESTATIONS

Article 1 - Dissolution

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;
- la révocation d'un gérant, associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation jusqu'à la publication de sa clôture.

Article 2 - Liquidation

Le liquidateur est désigné par la collectivité des détenteurs de droits de vote statuant comme en matière ordinaire, ou à défaut par décision de justice à la demande de tout intéressé. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et rémunération.

Pendant la liquidation, les détenteurs de droits de vote peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés, nus-proprétaires comme usufruitiers, sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les détenteurs de droit de vote pour ce type de décision après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, nus-proprétaires comme usufruitiers, il est statué sur les comptes et la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices ; toutefois, en cas de démembrement des parts, les sommes revenant aux titulaires de parts démembrées (qu'il s'agisse du remboursement du capital ou du boni de liquidation) seront réparties ou attribuées selon les règles applicables au jour de la liquidation, sauf décision différente prise d'un commun accord par les usufruitiers et nus-proprétaires concernés. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent au partage entre associés.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal, qui fera procéder à la liquidation ou, si celle-ci a d'ores et déjà débuté, à son achèvement.

Article 3 - Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 4 - Clause de conciliation

Toutes les contestations relatives à la société civile, notamment celles des associés entre eux, celles entre les associés et la société, celles entre la société et son gérant concernant les affaires sociales ou l'exécution des dispositions statutaires devront faire l'objet d'une tentative de conciliation dans les conditions suivantes.

Dans le cadre de cette tentative de conciliation, les parties s'engagent à se rapprocher entre elles pour trouver une solution amiable. En cas d'échec, les parties désignent un conciliateur ; à défaut d'accord entre elles, ce dernier est nommé par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se situe le siège social, statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La conciliation se déroulera au siège social ou dans tout autre endroit à la convenance des parties.

Lors de la phase de conciliation, chacune des parties pourra se faire représenter du conseil de son choix, dont elle supportera seule les frais, débours et honoraires.

Pendant toute la durée de la phase de conciliation, les parties s'engagent à n'exercer aucune procédure judiciaire à l'encontre de l'autre. Les seules demandes en justice autorisées, pendant cette phase, sont celles tendant à la préconstitution ou conservation d'une preuve, ou à la protection d'un droit.

En tout état de cause, la phase de conciliation prendra fin à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jour où les parties se sont rencontrées, seules ou en présence du tiers conciliateur désigné en justice, sans qu'une solution définitive ait été trouvée.

Les frais, débours et honoraires du tiers conciliateur désigné en justice seront à la charge des parties qui les supporteront chacune par moitié.

Si, au cours de la phase de conciliation, une solution est trouvée au litige opposant les parties, celle-ci devra donner lieu à la rédaction d'un écrit valant transaction, conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil.

Cette transaction aura, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

TITRE IX - PERSONNALITE MORALE – PUBLICITE

Article 1 - Personnalité morale

La société jouit de la personnalité morale à compter du jour de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société avant son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis.

En tout état de cause, ces engagements seront repris de plein droit par la société du seul fait de la tenue de la première assemblée approuvant les comptes sociaux. Ces engagements seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par la société.

Tous pouvoirs sont donnés à tout porteur des présentes pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la Loi.

Par ailleurs, les soussignés donnent mandat à Monsieur Grégoire Baudouin et/ou Monsieur Bertrand CHAZELLE susnommés, avec faculté de substituer et subdéléguer, à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la société les engagements suivants :

- l'ouverture de tout compte en banque au nom de la société ;
- le règlement des différents frais relatifs à la constitution et à l'immatriculation de la présente société ;
- la signature de tous actes et pièces y afférents, de toutes déclarations nécessaires ;
- l'acquisition du lot n°134 (box) dépendant de l'ensemble immobilier sis à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) 104 rue du Château, cadastré section P numéro 165 moyennant le prix de vingt-sept mille cinq cent euros (27.500,00 euros);

- et la souscription de tous emprunts auprès de tous établissements bancaires, aux charges et conditions que le gérant avisera, à l'effet de financer le prix et les frais d'acquisition des biens et droits immobiliers susvisés, ce pour un montant maximal de VINGT SEPT MILLE CINQ CENT EUROS (27.500,00 euros), une durée maximale de quinze (15) années et un taux d'intérêt annuel maximal hors assurance d'UN VIRGULE QUATRE-VINGT POUR CENT (1,80 %).

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise automatique par ses soins desdits engagements.

Article 2 - Publicité

Tous pouvoirs leur sont en outre donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la Loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer au sein d'un journal d'annonces légales et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

TITRE X - DECLARATIONS – CLÔTURE

Article 1 - Déclaration fiscale

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

Article 2 - Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par la société, qui s'y oblige. Ils seront portés au compte des frais généraux et amortis dans la première année et en tout cas avant toute distribution de bénéfices.

Article 3 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les associés et la société élisent domicile en leurs demeures et siège respectifs.

Fait à Boulogne-Billancourt

Le 29 juin 2026

