

2RRT

Société civile immobilière (SCI)

au capital social de 1800 €

Siège social : 128 RUE LA BOETIE 75008 PARIS

883804825 RCS PARIS

STATUTS

Statuts mis à jour et certifiés conformes par le représentant légal le 16/12/2025

M. Joën Lefeuvre, Gérant

M. Yannick Lefeuvre, Gérant

A LA REQUETE DE :

1°) Monsieur Grégory Nicolas Alexandre **FRANCIO**, Ingénieur d'études, demeurant à ECHIROLLES (38130) 36 cours Jean Jaurès.

Né à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) le 15 mai 1982.

Célibataire.

Ayant conclu avec Mademoiselle Marianne **FERNANDEZ** un pacte civil de solidarité enregistré de GRENOBLE le 13 juin 2013.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2°) Mademoiselle Marianne **FERNANDEZ**, Assistante de gestion, demeurant à ECHIROLLES (38130) 36 cours Jean Jaurès.

Née à LA TRONCHE (38700) le 19 septembre 1981.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Grégory **FRANCIO** un pacte civil de solidarité enregistré de GRENOBLE le 13 juin 2013.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Yannick David **LEFEUVRE**, informaticien libéral, demeurant à BRESSON (38320) 14 rue de l'Eglise.

Né à ECHIROLLES (38130) le 7 juillet 1982.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Monsieur Joën Didier **LEFEUVRE**, gérant d'entreprise, époux de Madame Adriana **CARRILLO RODRIGUEZ**, demeurant à MONTREUIL (93100) 14 boulevard Henri Barbusse.

Né à SAINT-PAUL (97411) le 25 avril 1990.

Marié à la mairie de MONTREUIL (93100) le 29 juin 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

Statuts

Titre I -	Caractéristiques
Titre II -	Capital social
Titre III -	Parts sociales
Titre IV -	Administration
Titre V -	Comptes sociaux
Titre VI -	Dispositions diverses

DEUXIEME PARTIE

Dispositions diverses et transitoires

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

article premier – forme – intérêt social

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.[GenApi1]

article deuxieme - objet

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

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

article troisieme - dénomination

La dénomination sociale est : 2RRT.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des

initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

article quatrieme - siège

Le siège social est fixé à : PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 128 rue de la Boétie.

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

article cinquieme - 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 - CAPITAL SOCIAL

article premier – apports

Apport(s)

Monsieur Grégory FRANCIO apporte la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).
Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour en la comptabilité du Notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

Monsieur Yannick LEFEUVRE apporte la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour en la comptabilité du Notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds personnels.

Monsieur Joën LEFEUVRE apporte la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).
Laquelle somme a été déposée en totalité ce jour en la comptabilité du Notaire soussigné.

Cette somme provient de fonds communs.

Intervention du conjoint

Aux présentes est intervenue :

Madame Adriana **CARRILLO RODRIGUEZ**, photographe, épouse de Monsieur Joën **LEFEUVRE**, demeurant à MONTREUIL (93100) 14 boulevard Henri Barbusse.

Née à UBATE (COLOMBIE) le 8 février 1986.

Mariée à la mairie de MONTREUIL (93100) le 29 juin 2018 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité colombienne.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

à ce non présente mais représentée par Monsieur Dominique GUERIN, Notaire assistant en l'Etude de Maître Olivier GLAIZE, Notaire à VILLARD-BONNOT (Isère), en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à MONTREUIL, du 6 avril 2020, dont l'original est annexé.

Qui reconnaît avoir été averti du projet de constitution de la présente société et de la possibilité qui lui est donnée par l'article 1832-2 du Code civil d'entrer personnellement dans cette société en qualité d'associé.

Et qui déclare accepter le présent apport et ne pas vouloir user de la faculté qui lui est offerte et renonce à revendiquer la qualité d'associé dans la présente société.

Le notaire soussigné précise :

- qu'il n'est pas possible de revenir ultérieurement sur cette décision ;
- que ces parts n'entrent en communauté que pour leur valeur patrimoniale, et qu'en cas de partage, elles ne peuvent être attribuées qu'au conjoint associé.

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 :

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 ou lettre recommandée électronique. 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.

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 deuxieme - capital social

total des apports

La valeur totale des apports est de : mille huit cents euros (1.800,00 eur).

capital

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00 EUR).

Il est divisé en 1800 parts, de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1800 attribuées aux associés, savoir :

Monsieur Grégory FRANCIO :

Attributaire de 918 parts sociales numérotées de 1 à 918.

Mademoiselle Marianne FERNANDEZ :

Attributaire de 882 parts sociales numérotées de 919 à 1800.

Ainsi qu'il résulte de la cession de parts par Monsieur Yannick LEFEUVRE et Monsieur Joën LEFEUVRE à Monsieur Grégory FRANCIO et Mademoiselle Marianne FERNANDEZ, reçue par Maître Olivier GLAIZE, Notaire à VILLARD-BONNOT, le 8 mars 2021.

Suite aux décisions du 20/01/2022, le capital est divisé en 1800 parts numérotées de 1 à 1800 attribuées aux associés, savoir :

Monsieur Grégory FRANCIO :

Attributaire de 576 parts sociales numérotées de 1 à 576.

Monsieur Yannick LEFEUVRE :

Attributaire de 576 parts sociales numérotées de 577 à 1152.

Monsieur Joën LEFEUVRE :

Attributaire de 576 parts sociales numérotées de 1153 à 1728.

Madame Marianne FRANCIO :

Attributaire de 72 parts sociales numérotées de 1729 à 1800.

Suite aux cessions de parts sociales survenues en date du 09/01/2026, la répartition du capital social est désormais la suivante :

La société HOLDAJ :

Attributaire de 576 parts sociales numérotées de 1 à 576

Monsieur Yannick LEFEUVRE :

Attributaire de 576 parts sociales numérotées de 577 à 1152

Monsieur Joën LEFEUVRE :

attributaire de 576 parts sociales numérotées de 1153 à 1728

La société CORPELY :

attributaire de 72 parts sociales numérotées de 1729 à 1800

article troisieme - augmentation du capital
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, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

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.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propiété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire 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 accusé de réception ou lettre recommandée électronique, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

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

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires 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.

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.

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

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, 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.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura 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 accusé de réception ou lettre recommandée électronique ou par acte 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 de ce pacte de préférence.

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

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

article quatrieme - réduction du capital

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 aux 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 n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée électronique, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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

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

TITRE III - PARTS SOCIALES

article premier - droits et obligations attaches aux parts

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 par la gérance.

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée électronique adressée à la société.

Personne protégée – Mineur - Majeur

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.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

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.

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

Démembrement

En cas de démembrement, l'usufruitier exerce exclusivement l'intégralité des droits de vote pour toutes décisions ordinaires et extraordinaires. Le nu-propriétaire dispose uniquement d'une voix consultative. En période transitoire post-décès, le gérant survivant exerce seul les droits de vote des parts du défunt.

article deuxieme - mutation entre vifs – nantissement réalisation forcée – retrait d'un associé

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par

l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée électronique 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 des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai de un mois à compter 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 des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues 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 une 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 quatre 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 ou lettre recommandée électronique 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.

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.

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre recommandée électronique ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée 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 peut 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 la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs 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.

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

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

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

article troisieme - mutation par décès

Tout ayant droit, héritier ou légataire d'un associé décédé ou disparu doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés statuant par décision extraordinaire, hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leur qualité. L'agrément ne peut être sollicité et statué qu'à l'issue de la période transitoire définie ci-après.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. Elle est payée par les nouveaux titulaires des parts ou, le cas échéant, par la société elle-même si celle-ci procède au rachat des parts en vue de leur annulation.

Les frais d'expertise éventuels sont supportés pour moitié par la société et pour moitié par la succession ou par les ayants droit non associés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront conférer aux ayants droit plus de droits qu'ils n'en tiennent en vertu des présentes clauses statutaires.

À l'expiration de la période de 36 mois :

- Si un accord existe : mise en œuvre du plan.
- Si aucun accord : application du mécanisme automatique choisi par le gérant survivant (rachat ou vente). Aucun héritier ne peut s'opposer à ce dispositif.

Disposition transitoire en cas de décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, le gérant survivant devient automatiquement gérant unique de la société pour une durée minimale de trente-six (36) mois, sans qu'aucune décision collective, vote ou agrément ne soit requis, et sans possibilité pour les héritiers ou ayants droit de contester cette situation.

Durant cette période transitoire :

- le gérant survivant exerce seul l'intégralité des droits de vote attachés aux parts du défunt, pour toutes décisions ordinaires et extraordinaires ;
- l'usufruitier-héritier, s'il existe, peut participer aux assemblées avec voix consultative uniquement ;
- aucun héritier, ayant droit ou représentant de la succession ne peut bloquer, retarder ou conditionner une décision de gestion ou stratégique de la société.

Un objectif obligatoire relatif au sort des parts sociales du défunt (rachat, conservation ou vente) doit être fixé dans un délai maximal de vingt-quatre (24) mois à compter du décès. À défaut d'accord, une médiation est obligatoirement engagée.

À l'issue de la période transitoire de trente-six (36) mois, et en l'absence d'accord

définitif, il est procédé automatiquement, au choix exclusif du gérant survivant, soit :

1. au rachat prioritaire des parts sociales du défunt,
2. à la vente organisée desdites parts ou des actifs sociaux concernés,
sans qu'aucun héritier ou ayant droit ne puisse s'y opposer ou disposer d'un droit de veto.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

article premier - nomination – révocation – démission – incapacité – disparition – vacance – décès

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, nommés et révoqués par décision collective ordinaire des associés, sauf dispositions particulières prévues aux présentes. Il peut être nommé un ou plusieurs gérants, lesquels exercent leurs fonctions dans les conditions prévues à l'article « Pouvoirs ».

Toute personne physique ou morale peut être nommée gérante. Les fonctions d'un gérant cessent, selon le cas, par sa révocation, sa démission, sa dissolution ou liquidation ou l'ouverture d'une procédure collective s'il s'agit d'une personne morale, par l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou par une faillite personnelle ou une interdiction de gérer s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par décision judiciaire pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner à tout moment, sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique.

La démission prend effet à la date qu'il indique ou, à défaut, à la date de réception de la notification par la société.

En cas de gérant unique, la démission prend effet sous réserve de la mise en œuvre des dispositions particulières prévues aux présentes en cas de vacance de la gérance.

En cas de décès d'un gérant, les dispositions de l'article « Gérance en cas de décès d'un gérant » s'appliquent de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de convoquer une assemblée générale ou de procéder immédiatement à la nomination d'un nouveau gérant.

La société n'est réputée dépourvue de gérant qu'à l'issue de la période transitoire prévue aux présentes et à défaut de régularisation de la gérance. Ce n'est qu'à cette condition que les associés peuvent être réunis en vue de nommer un ou plusieurs gérants ou, à défaut, qu'il peut être fait application des dispositions de l'article 1846 du Code civil.

article deuxieme - pouvoirs – information des associés

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément, à l'exception de tout engagement supérieur à QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR) qui devra être décidé à l'unanimité des gérants.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux dispose des mêmes pouvoirs de gestion et de représentation de la société.

Chaque gérant peut agir seul et engager valablement la société à l'égard des tiers, dans la limite des pouvoirs conférés par les présents statuts.

Toutefois, pour les actes expressément soumis à autorisation collective des associés ou à l'unanimité des gérants par les présents statuts, l'accord requis devra être obtenu préalablement.

Les actes accomplis par un gérant dans la limite de ses pouvoirs engagent la société, même s'ils ont été accomplis sans l'accord des autres gérants.

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

article premier - forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

article deuxième - convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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.

article troisième - 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, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

article quatrième - assistance et représentation aux assemblées

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

article cinquieme - tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

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 deuxième convocation.

article sixieme - procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

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, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu 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 les gérants et par le président de l'assemblée.

article septieme - assemblée générale ordinaire

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 gérants ;
- 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.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

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

article huitieme - assemblée générale extraordinaire

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

nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation des trois quart au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des trois quart des voix présentes ou représentées.

article neuvieme - décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

article premier - exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

article deuxieme - détermination et affectation du résultat

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

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

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

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

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

article premier - comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs, et la société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

Les conditions d'intérêt, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées, soit par décision collective ordinaire du ou des associés, soit par convention intervenue directement entre la gérance et le déposant et soumise à l'approbation de l'assemblée générale des associés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

article deuxième - redressement – liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

article troisième – prorogation – dissolution de la société

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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 société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit 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 et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

article quatrième - liquidation

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

article cinquième - 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 sixième – Compatibilité avec le mandat à effet posthume

Les présents statuts sont compatibles avec la mise en place d'un mandat posthume entre associés. En cas de conflit, les statuts priment pour la gestion interne de la SCI. Les dispositions d'un mandat posthume s'appliquent sous réserve de conformité aux présentes clauses statutaires.

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Frais

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

Immatriculation

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de PARIS par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

Registre des bénéficiaires effectifs

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

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante :

Il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Premier exercice social

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 2020.

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

-

actes – société en formation

Actes accomplis avant la signature des statuts

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit

être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

A ce sujet, les requérants déclarent qu'aucun acte n'a été accompli pour le compte de la société.

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

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

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

mandat d'accomplir des actes - pouvoirs

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Grégory FRANCIO, Monsieur Yannick LEFEUVRE et Monsieur Joën LEFEUVRE avec faculté d'agir ensemble ou séparément, ainsi qu'à tout membre du personnel du notaire soussigné, pour remplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

En outre, les requérants donnent tous pouvoirs à Monsieur Grégory FRANCIO, Monsieur Yannick LEFEUVRE et Monsieur Joën LEFEUVRE, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour accomplir les actes suivants :

- Accepter la substitution gratuite qu'entend réaliser Monsieur Grégory FRANCIO, Monsieur Yannick LEFEUVRE et Monsieur Joën LEFEUVRE, requérants au présent acte, au profit de la société dont s'agit, dans ses droits et obligations résultant d'une promesse unilatérale de vente reçue le 4 février 2020 par Maître Hadrien MARIAC, Notaire à GRENOBLE (Isère), avec la participation de Maître Olivier GLAIZE, notaire à VILLARD-BONNOT (Isère).

- En conséquence de la substitution, acquérir des Consorts VIRONE une maison d'habitation et un terrain attenant sis à ECHIROLLES (38130) 2 rue René Thomas, formant le lot numéro 10 du lotissement dénommé « TROUILLON », cadastrée section BE numéro 148 pour une contenance de 00 ha 06 a 91 ca, et à titre indivis à concurrence de 150/2605èmes les voies du lotissement cadastrées section BE numéro 151 pour une contenance de 00 ha 27 a 14 ca.

Moyennant le prix principal de deux cent quatre-vingt mille euros (280.000,00 eur), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique, sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables.

- Emprunter auprès de tous établissements bancaires les sommes nécessaires au financement de cette acquisition et au règlement des frais d'acquisition.

- Donner toutes garanties demandées par l'établissement prêteur et notamment toutes garanties réelles sur les biens acquis en garantie du ou des prêts consentis à la société.

Nomination du gérant

Les associés nomment pour gérants de la société : M. Joën LEFEUVRE et M. Yannick LEFEUVRE.

Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Les gérants déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

Les gérants exerceront, dans les rapports entre associés, les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Dans les rapports avec les tiers, les gérants engagent la société par les actes entrant dans l'objet social. Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

RÉGIME FISCAL

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).

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Fiscalité

Les apports selon leur nature, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

Démembrement de propriété

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

Déclaration annuelle

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles

ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes et ce en application des dispositions de l'article 727 du Code général des impôts.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques suivant et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse :

Monsieur Grégory FRANCIO et Monsieur Yannick LEFEUVRE :
GRENOBLE CEDEX 2 – 38 AVE RHIN ET DANUBE – 38047 GRENOBLE CEDEX 2

Monsieur Joën LEFEUVRE :
MONTREUIL – 33B RUE PARMENTIER – 93105 MONTREUIL

INFORMATION SUR L'IFI

Le notaire soussigné donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

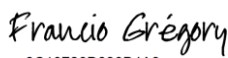
Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

**Modifiés à Paris,
Le 20/01/2022,**

Copie certifiée conforme à l'original,

**Signature du gérant de la SCI 2RRT,
Francio Grégory Nicolas Alexandre :**

DocuSigned by:

3C10726D830B4A8...