

**STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
75352 COURCELLES**

La société dénommée « SPFPL ACO NOTAIRE », société de participations financières de professions libérales de notaire par actions simplifiée au capital de 661.976,00 €, dont le siège social est situé à Paris (75008), 1 rue de Courcelles, identifiée au SIREN sous le numéro 106 359 557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris ;

Représentée par Madame Alexandra COUSIN en sa qualité de Présidente nommée aux termes des statuts.

Et

La société dénommée « JDM », société de participations financières de professions libérales de notaire par actions simplifiée au capital de 100,00 €, dont le siège social est situé à Paris (75008), 1 rue de Courcelles, identifiée au SIREN sous le numéro 850 497 736 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris ;

Représentée par Madame Justine MEYER en sa qualité de Présidente nommée aux termes des statuts.

Ci-après dénommés LES ASSOCIES-

STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière 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.

ARTICLE 2. 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), la mise à disposition à titre gratuit au profit de l'un des associés, 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.

~ A

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 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : « 75352 COURCELLES ».

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 capital social, ou le cas échéant de la mention "à capital variable", 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 par l'intermédiaire du guichet unique.

ARTICLE 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : PARIS (75008), 1 rue de Courcelles.

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 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE VINGT DIX NEUF (99)** années 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 judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apport en numéraire

La SPFPL ACO NOTAIRE apporte :

- La somme de CINQ CENT EUROS (500,00 €).

Cette somme provient de fonds personnels.

La SPFPL JDM apporte :

- La somme de CINQ CENT EUROS (500,00 €).

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. 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.

^

h

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.

Total des apports

La valeur totale des apports est de : MILLE EUROS (1.000,00 €).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE EUROS (1.000,00 €).

Il est divisé en 100 parts, de 10 € chacune, numérotées de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

La SPFPL ACO NOTAIRE

50 parts sociales numérotées 1 à 50 50

La SPFPL JDM

50 parts sociales numérotées 51 à 100 50

VARIABILITE DU CAPITAL

En application des dispositions des articles L 231-1 à L231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Le capital est variable dans les limites suivantes :

- 3.000.000,00 € pour le capital maximum autorisé ;

- 1.000,00 € pour le capital minimum autorisé.

Le capital minimum ne peut en tout hypothèse être inférieur au un dixième du capital social initial fixé ci-dessus.

Les modalités d'augmentation ou de réduction du capital sont développées ci-après.

ARTICLE 8 . 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 ;

^

31

- 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-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 accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

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-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.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil.

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.

TITRE III . DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I - DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Il est attaché aux parts des droits égaux dans le partage de l'actif social.

La contribution des associés aux pertes se détermine à proportion du nombre de parts qu'il détient par rapport au nombre total de parts.

ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES - DEMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES

1. Indivision

~

9

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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

2. Démembrement de propriété

Lorsque les parts font l'objet d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux assemblées générales.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées générales dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, sauf pour les décisions suivantes où il appartient au nu-propriétaire :

- la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la Société ;
- la prorogation de la Société ;
- le changement de forme sociale ;
- le changement de nationalité ;
- la fusion ou la scission de la Société.

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. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la Société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

ARTICLE 11 - MUTATION DE PARTS SOCIALES

1. Transmission entre vifs - Agrément

a/ Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et qu'après publication.

b/ Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, sont soumises à l'agrément dans les conditions déterminées ci-après (article 11 - 1 - c).

^

91

Toutefois, interviennent librement les opérations réalisées entre associés.

c/ 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 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 d'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, la société et chacun des coassociés du cédant disposent d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Cette décision de rachat devra être votée dans les conditions de majorité prévues pour les décisions adoptées en assemblée générale extraordinaire.

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 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.

2. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 du même Code qu'avec l'accord préalable et écrit du ou des gérants.

3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et ses ayant droits.

Les associés survivants et les descendants de l'associé décédé ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément.

Tout autre ayant droit, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément dans les conditions fixées à l'article 11 -1 -3/ des présents statuts. Les parts du défunt ne sont pas prises en compte pour le vote de l'agrément.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

4. Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul du quorum ou de la majorité. La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des coassociés trois mois au moins avant la date d'effet du retrait.

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

ARTICLE 12 - REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, 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 à l'article 1843-4 du Code Civil.

CHAPITRE II - OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 13 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre les dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 14 - SOUMISSION AUX STATUTS ET AUX DECISIONS DE L'ASSEMBLEE

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux

^

π

décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

ARTICLE 15 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Tout titulaire de parts, en accord avec le gérant, peut déposer ses fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement de l'objet social. Les conditions d'intérêt éventuel et de retrait sont fixées par l'assemblée générale ordinaire, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 16 - TITRES

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

ARTICLE 17 - SCELLES

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I – GERANCE

ARTICLE 18 – GERANCE : NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION

1. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou morale, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par décision de l'assemblée générale.

Toutefois, les premiers gérants sont désignés statutairement pour une durée indéterminée :

Madame Justine MEYER, Notaire, épouse de Monsieur Florent DELPHIN, demeurant à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) 14 rue de Saint Senoch.

Née à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) le 29 décembre 1990.

Mariée à la mairie de PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 13 mars 2019 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Xavier AMAR, notaire à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT, le 26 février 2019.

De nationalité française.

Madame Alexandra Anne COUSIN, Notaire, épouse de Monsieur Marc ROMANO, demeurant à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008), 10 rue du Docteur Lancereaux.

Née à CROIX (Nord), le 23 septembre 1975.

Mariée à la mairie de PARIS (75008), le 7 octobre 2017 initialement sous le régime de la participation aux acquêts en vertu du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Michel ESTEVE, notaire à PARIS, le 13 septembre 2017, mais actuellement soumis au régime de la séparation de biens par suite de leur changement de régime

Λ

π

matrimonial suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ESTEVE, notaire à PARIS, le 20 mai 2025.
De nationalité française.

Mesdames Alexandra Cousin et Justine Meyer, lesquelles acceptent cette fonction.

2. Révocation

Le gérant est révocable par une décision de l'assemblée générale extraordinaire statuant à l'unanimité.

Le gérant est par ailleurs révoqué automatiquement en cas de placement sous un régime de protection des majeurs incapables ou en cas d'ouverture d'un mandat de protection future dont ledit gérant est mandant.

En cas de révocation automatique du seul gérant, pour la cause prévue à l'alinéa 2 du présent paragraphe, un nouveau gérant est nommé dans les conditions prévues à l'article 18 – 1 des présents statuts.

Si la révocation est décidée sans juste motifs, elle peut donner lieu à dommages-intérêts. Tout gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

3. Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'à la Société, par lettre recommandée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

ARTICLE 19 - POUVOIRS DU GERANT

1. Dans les rapports avec les tiers

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.

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 ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

En cas de pluralité de gérants, ils pourront agir séparément uniquement en ce qui concerne les actes d'administration. Pour tous les actes de disposition, leur signature conjointe est requise.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

2. Dans les rapports entre les associés

Mesdames Alexandra COUSIN et

 

gérants statutaires ci-dessus nommés, pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, ainsi que les actes de disposition entrant dans la réalisation de l'objet social. Elles pourront notamment :

- Acquérir des biens et droits immobiliers et à titre exceptionnel les revendre,
- 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,
- Acquérir, échanger ou céder toute valeur mobilière,
- Procéder à tout emploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Consentir ou prendre un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société,
- Procéder à tous travaux de rénovation ou d'extension, faire tous appels d'offres, signer tout contrat d'architecte, de travaux et de fournitures,
- mettre à disposition à titre gratuit les biens immobiliers que la société détient au profit des associés,
- Et généralement faire le nécessaire.

ARTICLE 20 – OBLIGATIONS DU GERANT

Le gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte pourra si nécessaire 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.

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

ARTICLE 21 – REMUNERATION DU GERANT

Le gérant n'a pas droit à une rémunération.

Tout gérant a droit, en outre, au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

CHAPITRE 2 – ASSEMBLEES

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 22 - PRINCIPES

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

~ ~

ARTICLE 23 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique.

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

En cas de pluralité de gérants, actuelle ou future, chacun d'eux doit informer le ou les autres de son intention de provoquer une décision collective.

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

ARTICLE 24 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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 réunions par un autre associé justifiant d'un pouvoir spécial étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus d'un associé.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

ARTICLE 25 - QUORUM ET MAJORITE

L'Assemblée générale, réunie sur première convocation est régulièrement constituée lorsqu'un (ou des) associés possédant au moins la moitié des droits de vote est (ou sont) présent(s) ou représenté(s).

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et les droits de vote leur appartenant.

Les décisions pour être valable doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote, sauf pour la révocation du gérant qui nécessite l'unanimité des droits de vote.

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions ordinaires seront prises à l'unanimité.

L'assemblée générale ordinaire peut également valablement délibérer lorsque, sans avoir été convoqués, tous les associés sont présents.

ARTICLE 26 - COMPETENCE - ATTRIBUTION

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices et plus généralement, elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui sont de son ressort et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.




En l'absence de gérant statutaire, elle décide de :

- Acquérir, échanger ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Acquérir, échanger ou céder toute valeur mobilière,
- Procéder à tout emploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Mettre à disposition à titre gratuit les biens immobiliers détenus par la société,
- Consentir ou prendre un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société,
- Statuer sur l'agrément d'un nouvel associé.

ARTICLE 27 - MODALITES DES CONSULTATIONS ECRITES

Les décisions relevant de la compétence de l'assemblée ordinaire pourront résulter d'une consultation écrite.

SECTION III - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

ARTICLE 28 - QUORUM ET MAJORITE

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée lorsqu'un (ou des) associé(s) possédant les deux tiers des droits de vote, est (ou sont) présent(s) ou représenté(s).

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée lorsqu'un (ou des) associés possédant au moins les deux tiers des droits de vote est (ou sont) présent(s) ou représenté(s).

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes décisions extraordinaires seront prises à l'unanimité.

Toutefois, l'augmentation de l'engagement des associés ne peut être décidée qu'à l'unanimité de tous les associés.

ARTICLE 29 - COMPETENCE ET ATTRIBUTION

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain 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.

SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE




ARTICLE 30 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

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 seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales.

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

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX – BENEFICES

ARTICLE 31 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés pour se terminer le 31 décembre 2027.

Les opérations effectuées antérieurement à l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, faites pour le compte de la Société et reprises par elle, seront rattachées au premier exercice social.

ARTICLE 32 - DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses de la Société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse à son gré l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de résultats ainsi que le bilan de la Société.

ARTICLE 33 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets, sous déduction des frais généraux de la société en ce compris toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice.

ARTICLE 34 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide, soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire sur un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Après avoir constaté l'existence de réserves dont elle a la disposition, l'assemblée générale peut décider la distribution des sommes prélevées sur les réserves. Dans ce cas, la décision indique les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par l'assemblée générale ou à défaut par la gérance.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

^

SL

ARTICLE 35 – CONTRIBUTIONS AUX PERTES

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Lorsqu'il y a un (des) associé(s) mineur(s), sa (leur) contribution aux pertes ne pourra pas être supérieure au montant de son (leur) apport.

TITRE CINQUIEME - DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 36 - DISSOLUTION

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.

L'assemblée générale 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 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.

ARTICLE 37 - EFFETS DE LA 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 la clôture de la liquidation.

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

ARTICLE 38 - 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.

ARTICLE 39 - CLOTURE

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

TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 40 - 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.

FIN DES STATUTS

^

π

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs sus indiqués.

PERSONNALITE MORALE

La Société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La Société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La Société, régulièrement immatriculée, par décision des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Mandat spécial :

Les associés donnent mandat dès la signature des présentes à :

- o **la société FORMALEGALES** représentée en la personne de Stéphane CHARRON à l'effet de procéder aux formalités d'immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce dépendant du ressort de PARIS.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

La Société sera soumise à l'impôt sur les sociétés dès son immatriculation.

FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge des associés.

ENGAGEMENT

En outre, aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du Code Général des Impôts *"Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité 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."*

Selon l'article 990 E 3° du Code Général des Impôts, cette taxe n'est pas applicable lorsque 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 :

- la situation et la consistance 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.

Fait à Paris, le 8 juillet 2026

Mme Justine MEYER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

Mme Alexandra COUSIN

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'C' followed by a horizontal line and a small flourish.