

SCI 2LFA Invest
Société civile immobilière
Au capital de 500€
Siège social : 9 rue du Cardillou
31620 Bouloc
RCS de Toulouse : immatriculation en cours

STATUTS CONSTITUTIFS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

LES SOUSSIGNES

Monsieur Abdelhamid FAKHOR né à Berrechid (Maroc), le 10 février 1986, de nationalité française, demeurant 9 rue du Cardillou 31620 Bouloc, marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

ESPERTOO EURL au capital de 10 000 euros, domicilié au 37 avenue des Vignerons 31620 Fronton, immatriculé au RCS de Toulouse sous le numéro 933706483, la société ESPERTO est représentée par son gérant monsieur Abdelhamid FAKHOR.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière constituée par le présent acte.

TITRE I FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE DUREE - PROROGATION

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile. Elle est régie par la législation française et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location ou autrement, des immeubles qui lui appartiendront et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **SCI 2LFA Invest**

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à 9 rue de Cardillou 31620 Boulloc. Il pourra être transféré en tout autre endroit en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés. La société sera immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse.

Article 5 – Exercice social/ DUREE - PROROGATION Durée

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la société et se terminera le 31 décembre 2027.

DUREE - PROROGATION Durée

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années (99 ans) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse. Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre-vingt-dix-neuf ans. Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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 la décision prévue ci-dessus.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est fait apport à la société, :

Par Monsieur Abdelhamid FAKHOR, susnommé : Une somme de quatre cent cinquante (450,00 €) Rémunérée par l'attribution de quatre cent cinquante (450) parts sociales d'UN EUROS (1€), numérotées de UN (1) à quatre cent cinquante (450)

ESPERTOO EURL, susnommé : Une somme de cinquante (50,00 €) Rémunérée par l'attribution de cinquante (50) parts sociales d'UN EUROS (1€), numérotées de quatre cent cinquante et un (451) à cinq cents (500)

TOTAL des apports en numéraire : cinq cents EUROS Ci.....500,00 €

Les fonds correspondants aux apports en numéraire ont été déposés pour le compte de la société en formation.

Le versement du souscripteur a été constaté par un certificat établi conformément à la loi et délivré par le dépositaire des fonds.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : cinq cents EUROS Ci.....500,00 €

Montant des apports des associés. Il est divisé en cinq cents parts (500) parts sociales d'un EUROS (1€) chacune, numérotées de UN (1) à cinq cents (500), attribuées aux associés en rémunération de leurs apports tel qu'il résulte de l'article 6 ci-dessus. Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti par décision extraordinaire de la collectivité des associés et suivant tout mode approprié. PARTS SOCIALES - REPARTITION Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- Monsieur Abdelhamid FAKHOR 450 parts Numérotées de 1 à 450
- ESPERTO EURL, 50 parts Numérotées de 451 à 500

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500

ARTICLE 8 - QUALITE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

La qualité d'associé est attachée à la propriété ou la copropriété d'une part sociale. Si le conjoint d'un associé revendique la qualité d'associé postérieurement à la réalisation de l'apport ou de l'achat des parts, il doit être agréé par tous les autres associés. II. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière. III. Tout associé peut déposer, en accord avec la gérance, des fonds dans la caisse sociale. Ces sommes ne seront pas rémunérées, sauf stipulation contraire.

ARTICLE 9 - CESSION DE PARTS

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'accord des associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social. Sont dispensées de cet agrément, les cessions faites par un associé au profit de son conjoint, de ses ascendants, de ses descendants, ou d'un autre associé. Pour obtenir l'agrément ci-dessus des associés, la procédure est celle prévue par la loi. En cas de refus d'agrément, les parts seront acquises par les associés ou la société et le prix de cession payable comptant le jour de la signature du ou des actes.

ARTICLE 10 - RETRAIT OU DECES D'UN ASSOCIE

I. - Retrait d'un associé Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation des associés représentant au moins deux tiers (2/3) du capital social. La demande de retrait doit être notifiée à la société et à chacun des associés six mois au moins avant sa date de prise d'effet. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. A défaut d'accord amiable, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, fixée conformément à la loi.

II - Décès d'un associé En cas de décès d'un associé, la société continue de plein droit avec ses héritiers ou légataires, personnes physiques, s'il s'agit de descendants ou d'ascendants.

Par contre, les héritiers ou légataires ne remplissant pas les conditions ci-dessus doivent obtenir l'accord des associés survivants représentant au moins deux tiers (2/3) du capital social dans les six mois du

décès. A cet effet, ils notifient à la société et aux autres associés, l'acte justifiant de leurs qualités héréditaires. A défaut d'agrément dans ledit délai, la société continue entre les associés survivants seulement. Les héritiers ou légataires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. La valeur de ces droits sociaux est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues par la loi. Cette valeur doit leur être payée comptant sauf convention contraire par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

TITRE III - GERANCE

ARTICLE 11 - DESIGNATION

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés prise à la majorité.

À la suite de l'assemblée générale constitutive du 10/07/2026, la société est administrée par :

Monsieur Abdelhamid FAKHOR, susnommé, est nommé gérant de la société sans limitation de durée.

En tant que de besoin, il déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance, il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

ARTICLE 12 - POUVOIRS

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

Dans les rapports entre associés, le gérant est tenu d'obtenir l'accord préalable de la collectivité des associés sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers, pour les actes suivants :

- acquérir et aliéner des biens et droits immobiliers, contracter des emprunts sous quelque forme que ce soit, ou conférer des garanties hypothécaires ou autres sur les biens meubles et immeubles de la société.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant, précédée de la mention "Pour la société SCI 2LFA Invest ». Le gérant consacre aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires. Il peut néanmoins constituer un mandataire pour une opération déterminée.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

ARTICLE 13 - DECISIONS COLLECTIVES - MODALITES

Les décisions collectives s'expriment soit par la participation de tous les associés ou leurs délégués s'il y a lieu, à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée présidée par le gérant ou à défaut par l'associé le plus âgé acceptant.

Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède de parts. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. Les décisions relatives à l'approbation des comptes, l'affectation des résultats sociaux et à la gestion du gérant doivent recueillir une majorité représentant plus de la moitié du capital social. Toutes les autres décisions (décisions extraordinaires) doivent recueillir une majorité représentant au moins deux tiers (2/3) du capital social. Si une part sociale est grevée d'usufruit, l'usufruitier représente le nu-propiétaire à l'égard de la société, pour toutes les décisions collectives tant ordinaires qu'extraordinaires, tant qu'il ne fait pas l'objet d'une mesure de protection. Par suite, le nu-propiétaire représentera l'usufruit pour toutes les décisions en cas de placement de l'usufruitier sous un régime de protection des majeurs (sauvegarde, curatelle, tutelle, mise en œuvre d'un mandat de protection future, ...).

Les règles de convocation et de tenue des assemblées, de consultation par écrit, de participation aux votes notamment en cas d'indivision ou de démembrement de propriété des parts et de constatation des décisions collectives sont celles prévues par la loi. Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont certifiés conformes par le gérant. V. Les procès-verbaux de décisions collectives des associés, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leurs dates respectives, sur le registre spécial des délibérations prévu par la loi.

TITRE IV - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 14 - BENEFICES - APPROBATION DES COMPTES

Les résultats sociaux sont arrêtés annuellement. Les sommes dont la distribution est décidée sont mises en paiement dans le mois de la décision. Le gérant est habilité, sous sa responsabilité, à verser aux associés des acomptes à valoir sur la distribution des résultats.

ARTICLE 15 - RESULTATS - AFFECTATION ET REPARTITION

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les réserves. Les associés peuvent décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes ; à défaut, elles seront supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital.

L'année sociale commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2027.

ARTICLE 16 - Régime fiscal

La société relève, par principe, du régime fiscal applicable aux sociétés civiles. Les associés déclarent expressément souhaiter que la société soit soumise à l'impôt sur les sociétés, cette option devant être exercée dans les formes et délais prévus par la réglementation fiscale en vigueur. Les associés reconnaissent avoir été informés des conséquences comptables, fiscales et patrimoniales attachées à cette option, notamment en matière d'amortissements, de détermination du résultat imposable, d'imposition des distributions et de régime des plus-values.

TITRE V - PERSONNALITE MORALE – FRAIS

ARTICLE 17 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Toulouse.

ARTICLE 18 - LIQUIDATION ET DIVERS

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote ; ou à défaut par décision judiciaire. La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires. Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation. Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication. L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 19 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les associés font élection de domicile au siège social de la Société.

Fait à Bouloc, le 23/07/2026

En autant d'exemplaires que requis par la loi

Monsieur Abdelhamid FAKHOR

Signature avec mention manuscrite « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».

Bon pour acceptation des fonctions de gérant

ESPERTOO EURL

Représenté par M. Abdelhamid FAKHOR (Gérant)

Signé par Abdelhamid FAKHOR
Le 23 juil. 2026

Signed with
Universign doc_QzxQ
bx_aVqvE8yZkxA4