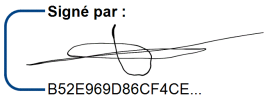
Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

13 Schumann
Société civile immobilière au capital de 1.004 euros
Siège social : 48, avenue Georges Mandel - 75016 Paris
953 831 344 RCS Paris

STATUTS

Mis à jour en date du 19 juin 2026

Certifiés conformes



Monsieur David Derkx
Gérant

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

A LA REQUÊTE DE :

1/ Monsieur David Jacques DERKX, Président de société, époux de Madame Anaëlle Alice SOUSSAN, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.
Né à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 7 octobre 1991.

Marié à la mairie de SAINT-MANDE (94160) le 28 août 2017 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 Jeanne BAVIERE-RYSSEN, notaire à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), le 17 juillet 2017, et initialement soumis au régime de la séparation de biens avec sociétés d'acquêts par suite d'un aménagement de régime reçu par Maître Véronique Drilhon-Jourdain, notaire à PARIS, le 13 avril 2022, devenu définitif.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Madame Anaëlle Alice SOUSSAN, Directeur des admissions, épouse de Monsieur

David Jacques DERKX, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.

Née à BAGNOLET (93170) le 12 octobre 1992.
Mariée ainsi qu'il est dit ci-dessus.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3/ Madame Lena DERKX, enfant, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 31 août 2019.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

4/ Madame Tahel DERKX, enfant, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.

Née à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013) le 19 août 2021.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

5/ Monsieur Nathane DERKX, enfant, demeurant à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.

Né à PARIS 17ÈME ARRONDISSEMENT (75017) le 21 septembre 2022.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

PLAN DES STATUTS

Première partie – Statuts

Titre I – Caractéristiques de la société
Titre II – Apports – Capital social
Titre III – Droits et Obligation des associés
Titre IV – Fonctionnement de la société
Titre V – Résultats sociaux
Titre VI – Dissolution, liquidation

Deuxième partie – Dispositions transitoires et diverses

PREMIÈRE PARTIE - STATUTS

TITRE I – CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ
Forme – Objet – Dénomination – Siège – Durée

1. FORME

La société est de forme **civile.**

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

2. OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, par voie d'échange, apport ou autrement de tous biens et droits immobiliers, directement ou indirectement, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions, obligations, parts sociales ou parts bénéficiaires ;
- la gestion, la location, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens, desdits biens et droits immobiliers ainsi que la réalisation de tous travaux de construction, transformation, amélioration et installations nouvelles ;
- La vente de tout biens et droits immobiliers, devenus inutiles pour la société ;
- la mise à disposition gratuite des biens immobiliers appartenant à la société ;
- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets et la constitution de toutes sûretés, y compris hypothécaires ;
- et, en général, toutes opérations quelconques se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter la réalisation, en ce compris la vente d'un bien immobilier, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

3. DÉNOMINATION

La Société est dénommée : **13 SCHUMANN**

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 Immobilière** » ou des initiales **« SCI »,** 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.

4. SIÈGE

Le siège social est fixé à : PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016), 48 avenue Georges Mandel.

Toutefois, 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

5. DURÉE

La société est constituée pour une durée de 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 judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL
Apports – Capital social

6. TOTAL DES APPORTS – CAPITAL – RÉPARTITION

6.1 TOTAL DES APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

1°) David DERKX
Apport en numéraire :
La somme de TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES
.....351,70 EUR
Cette somme proviendra de fonds personnels.

2°) Anaëlle DERKX
Apport en numéraire :
La somme de QUATRE CENT UN EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES ..... 401,80 EUR
Cette somme proviendra de fonds personnels.

3°) Lena DERKX
Apport en numéraire :
La somme de QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES 83,50 EUR
Cette somme proviendra de fonds personnels.

4°) Tahel DERKX
Apport en numéraire :
La somme de QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES 83,50 EUR
Cette somme proviendra de fonds personnels.

5°) Nathane DERKX
Apport en numéraire :
La somme de QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES 83,50 EUR
Cette somme proviendra de fonds personnels.

Soit au total MILLE QUATRE EUROS .....1 004,00 EUR

6.2. LIBÉRATION DES APPORTS

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

6.2.1. Apport 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

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.

6.2.2. 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.

6.3. CAPITAL – RÉPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE QUATRE EUROS (1 004,00 EUR).

Il est divisé en mille quatre (1 004) parts, de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1 004 attribuées, en raison de cession, comme suit :

Nombre de parts	Numéros des parts	Nom de l'associé
1 003 parts	2 à 1 004	TALINE GROUP
1 part	1	Clara ATTALI

Total : 1 004 parts

7. AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL

7.1. 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 nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être préalablement agréés dans les conditions ci-après déterminées.
- L'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit par la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

7.2. 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

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 ou 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. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale selon les modalités ci-après indiquées.

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, sous réserve des conditions indiquées ci-après.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant de l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. A défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

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.

7.3. PACTE DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE DÉMEMBREMENT DE PARTS

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

8. 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.

Les parties conviennent d'ores et déjà du report de l'usufruit sur le numéraire attribué.

En application de l'article 587 du Code civil, le numéraire attribué sera soumis au régime du quasi-usufruit la vie durant de l'usufruitier, à charge de restitution en fin d'usufruit.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, 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 adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

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-propriétaire seront reportés sur le bien.

TITRE III – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Droit des associés – Obligations des associés

CHAPITRE 1 : DROITS DES ASSOCIÉS

9. DROITS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

9.1. CAS GÉNÉRAL

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et 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.

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

9.2. CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements sous réserve de ce qui est précisé à l'article 9.4. concernant les associés protégés.

En cas de démembrement de propriété, eu égard à son droit de vote ci-dessous énoncé, l'usufruitier restera soumis au passif social sur les parts démembrées.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

9.3. DROITS DE VOTE ATTACHÉS AUX PARTS

Chaque part sociale donne droit à un (1) droit de vote dans la société.

9.4. ASSOCIÉ BÉNÉFICIAIRE D'UNE MESURE DE PROTECTION

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 propriétés du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait des parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ce dernier sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

10. INDIVISIBILITÉ DES PARTS – DÉMEMBREMENT DES PARTS

10.1. 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

10.2. DÉMEMBREMENT DES PARTS

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une Assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, le tout sous réserve des précisions qui suivent.

Le nu-propriétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, le nu-propriétaire bénéficie du droit à l'information et du droit à la communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal de la délibération de l'Assemblée ses observations éventuelles ; la même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite. En outre, le nu-propriétaire pourra conjointement avec l'usufruitier voter lors des assemblées générales ayant pour objet la prorogation ou la réduction de durée de la société, sa dissolution, toutes opérations sur le capital ou le changement de forme sociale.

11. MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

11.1. MUTATIONS ENTRE VIFS

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. 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.

Les parts sont librement cessibles au profit d'un ou plusieurs associés ou au profit de leurs descendants, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

11.2. 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 ou encore par remise contre émargement ou récépissé, 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 et délibère à l'unanimité

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.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans les trente jours de la notification de l'agrément dans les termes et conditions mentionnées dans la demande d'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, la cession doit, à nouveau, être soumise à l'agrément des associés dans les conditions exposées ci-dessus.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande du, ou des associés, est adressée à la Société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la notification par la gérance du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui en est offert. La gérance opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la gérance, au nom de la Société, peut faire acquérir, dans les conditions visées ci-dessus, les parts par un tiers qu'elle désigne.

La gérance peut aussi, au nom de la Société, procéder au rachat des parts. Les parts sont alors annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quatre mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, aux vues des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avec l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a reçu la notification visée à l'alinéa précédent.

Il peut aussi accepter ces proportions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, dument agréé dans les conditions ci-avant détaillées, ou la Société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

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

Par cession au sens du présent paragraphe, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs, toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans un opération fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vifs de la propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit d'une ou plusieurs parts.

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.

Si un usufruitier de parts sociales s'est porté acquéreur dans les conditions sus-indiquées sans que le ou les nus-propriétaires n'aient exprimé la même volonté, il sera réputé s'être porté acquéreur des parts sociales en pleine propriété.

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

Dans le cas où le nu-propriétaire et l'usufruitier auront tous les deux décidé de se porter acquéreurs, ils seront réputés s'être portés acquéreurs, l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété, et la valeur des parts sera répartie entre eux sur la base d'une évaluation économique de leurs droits respectifs en retenant comme critères :

- l'espérance de vie de l'usufruitier avec comme base la dernière table de mortalité publiée par l'institut national de la statistique et des études économiques ;
- le rendement net de l'actif social au cours de l'exercice considéré ;
- la valeur vénale des actifs sociaux à la date de la cession.

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

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

11.3. AGRÉMENT DU CONJOINT SI DISSOLUTION OU CHANGEMENT DE RÉGIME

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de parts, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément unanime de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

Le même agrément unanime sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

11.4. NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé 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 à l'acquéreur 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

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

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.

11.5. 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 à compter 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, cette faculté ne pourra s'exercer dans l'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 simple remise contre récépissé.

En cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la Société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

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 18434 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 judiciaire 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 et sont déduits d'office, le cas échéant, du remboursement de ses parts visé plus haut.

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.

12. MUTATION PAR DÉCÈS

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe venant à la succession de l'associé décédé.

Tous autres héritiers ou légataires comme encore les dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue doivent être agréés par tous les associés, sans distinction de la qualité de personne physique ou morale des dévolutaires.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

13. DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIÉE

La dissolution d'une personne morale, membre de la Société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

14. REDRESSEMENT – LIQUIDATION

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 ASSOCIÉS

15. DISPOSITIONS COMMUNES À LA LIBÉRATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité d'un euro pour cent euros par mois de retard. Tout mois commencé est compté en entier.

16. COMPTES COURANTS

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

17. TITRES

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

18. SCELLÉS

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

TITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE
Administration – Assemblée Générale

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

19. GÉRANCE

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués aux conditions ci-dessous précisées

20. NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Le premier gérant ainsi que le premier gérant successif, nommé aux présentes, le seront pour une durée indéterminée et ne pourront être révoqués que par décision collective des associés prise à l'unanimité.

Les gérants suivants seront nommés pour une durée déterminée ou non et révoqués par décision collective des associés prise à la majorité ordinaire.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut réunir les associés ou, à défaut, demander au président du Tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de le faire, à la seule fin de nommer un ou plusieurs gérants.

21. POUVOIRS – INFORMATIONS DES ASSOCIÉS

21.1. 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.

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

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

Le ou les premiers gérants sont désignés en fin des présentes.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

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 extraordinaire des associés :

- 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,

Etant ici précisé que si la société comportera un associé mineur, aucune dette ne pourra être souscrite par un gérant sans que la contrepartie renonce expressément au recours contre les associés mineurs.

Toutefois, par dérogation expresse aux stipulations précédentes, le gérant qui a la qualité statutaire de Premier Gérant, ou Premier gérant successif pourra, sans autorisation des associés :

- Céder tout bien immobilier appartenant à la société, à condition d'en remployer le prix de vente obtenu dans l'acquisition d'un autre bien immobilier ;
- En remployer le prix de vente obtenu dans l'acquisition d'un bien immobilier ;
- Consentir un bail, un renouvellement de bail, modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société, ou mettre à disposition à titre gratuit les biens de la société.

Tous les associés signataires des présentes, et leurs successeurs par l'effet de toute transmission, consentent d'ores et déjà à tout acte effectué par le Premier Gérant, ou le Premier Gérant successif en application de cette autorisation. Aucune limitation de quelque nature que ce soit, notamment relative à l'objet social, ne pourra être opposée au Premier Gérant et au Premier Gérant successif, qui engageront valablement la société sans que soit nécessaire une décision des associés.

En cas de pluralité de Premiers Gérants, tout désaccord entre eux sera tranché par l'assemblée générale ordinaire des associés.

21.2. OBLIGATIONS D'INFORMATION

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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

SECTION I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

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

23. CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.Si le gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée générale des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaisante lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée générale. Elles sont faites, à tous les associés (usufruitier et nu-propriétaire), par lettre recommandée ou par tous moyens permettant d'assurer leur information effective.

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

Les associés pourront participer aux assemblées générales (ordinaire ou extraordinaire) au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Ces moyens devront transmettre au moins la voix des participants et satisferont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

24. PROJET DE RESOLUTIONS - 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 ces 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.

25. ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix, associé ou non, y compris par un mandataire désigné :

- dans un mandat à effet posthume ou dans un mandat de protection future ;
- dans une clause d'administration issue d'un acte de disposition à titre gratuit ;
- ou par voie testamentaire en vertu de l'article 403 du Code civil.

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

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

26. TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux s'il en est désigné plusieurs.
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.

27. PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux. Un registre des délibérations sera tenu.

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.

28. CONSULTATION ECRITE

Nonobstant ce qui précède, le recours à la consultation écrite est possible. Dans ce cas, la gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée ou par tous moyens permettant d'assurer leur information effective, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.
Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots « oui » ou « non ».
La réponse est adressée par lettre recommandée ou par tous moyens permettant d'assurer une transmission effective. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

SECTION II - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

29. DECISIONS ORDINAIRES – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Sont de nature ordinaire, toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions extraordinaires, notamment :
- Celles s'appliquant à l'approbation des comptes de l'exercice écoulé,
- Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Pour être valablement prises, les décisions ordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la Société.
Elles sont adoptées à la majorité plus une voix des parts présentes ou représentées.

30. DECISIONS EXTRAORDINAIRES – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire, toutes décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée à l'article 29.
Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la Société.
Sous réserves d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité plus une voix des parts présentes ou représentées.

31. DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES 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 seings privés, 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

TITRE V - RESULTATS SOCIAUX
EXERCICE SOCIAL – COMPTABILITÉ – RÉSULTATS

32. 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 à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2024.

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.

33. COMPTABILITE – COMPTES SOCIAUX

Le gérant tient une comptabilité en fonction des règles applicables en la matière.

Les comptes de l'exercice écoulé, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés par la gérance sur l'activité sociale au cours de l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

34. RESULTATS - AFFECTATION ET REPARTITION

34.1. RÉSULTATS - AFFECTATION ET RÉPARTITION

Le compte de résultat qui récapitule les produits et charges de l'exercice fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et des provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, celui-ci est réparti entre tous les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice. Hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve les associés peuvent, sur proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

La perte, s'il en existe, est imputée sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou reportée à nouveau.

34.2. RÉPARTITION DES RÉSULTATS ENTRE LES ASSOCIÉS EN CAS DE DÉMEMBREMENT

34.2.1. Démembrement des parts sociales – répartition des bénéfices

Le résultat de la société doit être répartie entre :

- le résultat provenant de l'activité ordinaire de la société (recettes de location, dividendes, intérêts moins frais ordinaires de la société tels que ceux liés à la propriété et l'entretien du bien, frais de fonctionnement de la société...)
- et le résultat provenant de l'activité extraordinaire de la société, laquelle résulte principalement de la cession de ses actifs (plus ou moins-values immobilières ou mobilières). Les frais liés à la réalisation de ces opérations extraordinaires (commission d'intermédiaires par exemple) concourent à la détermination de ce résultat extraordinaire.

Le bénéfice de l'exercice résultant de l'activité ordinaire de la société, s'il est distribué, bénéficie à l'usufruitier.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

La distribution du bénéfice extraordinaire, ou de sommes prélevées sur des réserves de toutes natures, bénéficie à l'usufruitier, mais à titre de quasi-usufruit. Les nus-propriétaires devront alors adhérer à la convention de quasi-usufruit que leur soumettra le quasi-usufruitier.

34.2.2. Fiscalement

L'imposition du résultat ordinaire de l'exercice (qu'il soit constitué du résultat foncier ou du résultat mobilier) et du résultat extraordinaire (notamment le résultat de cession d'un actif mobilier ou immobilier) sera exclusivement à la charge de l'usufruitier.

34.2.3. Démembrement des parts sociales – répartition des pertes

Les déficits devront être comblés par l'usufruitier.
Corrélativement, l'usufruitier pourra déduire fiscalement de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits.

TITRE VI - DISSOLUTION – LIQUIDATION
DISSOLUTION – LIQUIDATION – REDRESSEMENT

35. DISSOLUTION

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

36. 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 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.

37. 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.

38. CLOTURE

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

TELS SONT LES STATUTS

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET DIVERSES

1. 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

2. 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.

3. IMMATRICULATION

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

4. REGISTRE DES BENEFICIAIRES 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.

5. NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premier gérant de la société David DERKX, susnommé.
En cas d'incapacité, d'empêchement durable, ou de décès de ce dernier, les associés nomment, dès à présent, comme gérant successif Anaëlle DERKX, susnommée.
Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée.

Le gérant et le gérant successif déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à leur exercice.

Le gérant exercera les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engagera la société par les actes entrant dans l'objet social.
Le gérant exercera, 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.
Les clauses statutaires limitant les pouvoirs du gérant sont inopposables aux tiers.

6. ACTES - SOCIETE EN FORMATION

+ 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.

7. 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 David DERKX, ou à tout notaire de l'office notarial << Letulle Deloison Drilhon-Jourdain », notaires à PARIS (75008), 3 rue Montalivet pour remplir toutes 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.

Il est aussi donné mandat au gérant ci-dessus nommé à l'effet de :

- Reprendre pour le compte de la société les engagements antérieurement souscrits par Monsieur David DERKX, qui a signé une promesse unilatérale de vente, le 15 mai 2023 avec faculté de substitution, portant sur les biens ci-après désignés, moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation de QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENTS EUROS (80 500,00 EUR).

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

Étant ici précisé que la constitution de la présente société vaut reprise des engagements, droits et obligations résultant dudit avant-contrat.

Le remboursement des sommes exposées par ses signataires à raison de cette promesse unilatérale de vente sera fait directement entre eux et la société, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

- Conclure au nom et pour le compte de la société l'acquisition moyennant le prix de UN MILLION SIX CENT DIX MILLE EUROS (1 610 000,00 EUR) auquel il convient d'ajouter la provision sur frais d'acte de CENT DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (112 700,00 EUR) et des frais d'agence de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 EUR) soit un total de UN MILLION SEPT CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (1 762 700,00 EUR) aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, relativement aux biens ci-après désignés :

DÉSIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Dans un Ensemble Immobilier situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 11 et 13 avenue Robert Schumann, et 22 rue la Tourelle, dit « LES JARDINS DE VICTOR HUGO ».

Comprenant trois bâtiments dénommés « A », « B », « C », à usage d'habitation, élevés, les bâtiments « A » et « B » sur deux sous-sols, le bâtiment « C » sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, et de trois étages carrés, couverts en terrasse. Jardin sur le surplus du terrain.

Etant ici précisé que les sous-sols des bâtiments A et B communiquent entre eux et que le premier sous-sol du bâtiment C communique avec le premier sous-sol du bâtiment B par un couloir.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
U	61	9B AV ROBERT SCHUMAN	00 ha 47 a 12 ca

DÉSIGNATION DES BIENS TELLE QU'ELLE RÉSULTE DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Lot numéro vingt-quatre (24)
Bâtiment A, au deuxième sous-sol, un garage numéro 5
Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25)
Bâtiment A, au deuxième sous-sol, un garage numéro 6.
Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-onze (91)
Bâtiment B, au premier sous-sol, un garage numéro 50.
Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent quarante-cinq (145)
Bâtiment A, au deuxième étage, un appartement de 6 pièces 6PF.
Et les trois cent soixante-quatorze /dix millièmes (374 /10000 èmes) des parties communes générales.
Lot numéro deux cent vingt-six (226)
Bâtiment A, au premier sous-sol, une cave numéro 26.
Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) des parties communes générales.

Etant précisé que la description du lot 145 reprise au modificatif à l'état descriptif de division du 8 juillet 1977 est la suivante :

« Desservis par les cages d'escalier et d'ascenseur 2.
[...]
Un appartement comprenant : entrée, six pièces dont une avec salle de bains, water-closet, salle de bains indépendante, cabinet de toilette, cuisine, office, balcons.
Référence 6 PF du plan du deuxième étage. »

- **Et emprunter**, la somme nécessaire au financement de tout ou partie du prix de l'acquisition susvisée selon les modalités, charges et conditions que le gérant avisera.

A la garantie dudit emprunt, il pourra être consenti toute garantie notamment sur les biens immobiliers susvisés.

- **Conclure** tout prêt à usage aux charges et conditions que le gérant avisera.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

- **Et d'une manière générale** faire tout ce qui sera nécessaire pour la réalisation de l'acquisition immobilière ci-dessus, signer tous actes

- **Ouvrir tout compte bancaire** au nom et pour le compte de la société et procéder à toutes opérations et mouvements bancaires nécessaires à la réalisation de l'objet social

- **Immatriculer la société** au Registre du Commerce et des Sociétés et remplir toutes formalités de publicité.

8. DECLARATIONS FISCALES

8.1. IMPOSITION AU RÉGIME FISCAL DES SOCIÉTÉS DE PERSONNES

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 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.

8.2. OPTION ULTÉRIEURE A 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.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

8.3. 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 1er 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 n'avoir pas 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.

La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un Etat membre de l'union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

8.4. 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.

Docusign Envelope ID: A3D5FFEF-957D-8D21-8189-CF7D35BDB71A

8.5. PLUS-VALUES

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n° 7 du 14 Janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.