RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

9 LES MAS DU MOULIN BLANC
SCI au capital de 1000 Euros
Siège social : Villantipolis 7, 473 route des Dolines
06560 Valbonne
RCS de GRASSE
En cours de constitution

STATUTS CONSTITUTIFS

B.W. C.D.

Les soussignés :

Monsieur Craig Sean DEAN demeurant [redacted] né le [redacted] à [redacted] (Etats Unis d'Amérique) [redacted] de Monsieur Brian K WEINBERG avec lequel il s'est [redacted] à Miami Beach (Floride, Etats-Unis d'Amérique) le 4 avril 2024, ainsi qu'il résulte du certificat de mariage délivré par l'Etat de Floride, et suivant les effets d'un contrat de mariage (*Premarital agreement*) signé et notarisé entre eux le 15 septembre 2016, gouverné par le droit de l'Etat du Texas, organisant un régime s'apparentant à la séparation de biens, à l'exclusion de tout régime de communauté, sous réserve des biens détenus en indivision par les parties tels que décrits audit contrat.

De nationalité, américaine, titulaire d'un passeport numéro A36552128.

ET

Monsieur Brian K WEINBERG demeurant [redacted] d'Amérique), né le [redacted] (Etats Unis d'Amérique) [redacted] de Monsieur Craig Sean DEAN avec lequel il s'est [redacted] à Miami Beach (Floride, Etats-Unis d'Amérique) le 4 avril 2024, ainsi qu'il résulte du certificat de mariage délivré par l'Etat de Floride, et suivant les effets d'un contrat de mariage (*Premarital agreement*) signé et notarisé entre eux le 15 septembre 2016, gouverné par le droit de l'Etat du Texas, organisant un régime s'apparentant à la séparation de biens, à l'exclusion de tout régime de communauté, sous réserve des biens détenus en indivision par les parties tels que décrits audit contrat**.**

De nationalité, américaine, titulaire d'un passeport numéro A03562386.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la Société Civile Immobilière qu'ils ont décidé de constituer.

B.W. C.D.

TITRE PREMIER

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 : Forme

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

Article 2 : Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la mise à disposition, l'exploitation par bail, la gestion par location ou autrement de tous immeubles ou biens immobiliers,
- L'organisation en vue d'en faciliter la gestion et la transmission, du patrimoine immobilier familial des associés et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision,
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société.

Pour réaliser cet objet, la société pourra :

- Mettre des immeubles ou droits immobiliers nus à disposition de ses associés ou de tous tiers, gratuitement ou moyennant un loyer ;
- Éventuellement et exceptionnellement, procéder à l'aliénation de tout ou partie de ceux de ses immeubles ou droits immobiliers détenus par elle ;
- Solliciter des prêts hypothécaires et obtenir des financements pour réaliser l'objet social en donnant en garantie ses biens propres ;
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 : Dénomination

La société est dénommée : « **9 LES MAS DU MOULIN BLANC »**

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société, et destinés aux tiers, doit être précédée ou suivie des mots "**Société Civile Immobilière**" et de l'indication du capital social.

Article 4 : Durée

La durée de la société est fixée à **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.

Article 5 : Siège social

Le siège social est fixé à : **Villantipolis 7, 473 route des Dolines, 06560 Valbonne.**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire des associés.

B.W. C.D.

TITRE DEUXIEME

APPORTS – CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 : Apports

Apports en numéraire

Les associés font apport à la société des sommes suivantes :

1. **Monsieur Craig Sean DEAN**
La somme de CINQ CENTS (500) euros

2. **Monsieur Brian K WEINBERG**
La somme de CINQ CENTS (500) euros

Ces parts seront libérées dans les conditions prévues par l'article 18 des présents statuts.

Article 7 : Capital – Parts Sociales

Capital social

Le capital est fixé à la somme de MILLE EUROS (1000 Euros),

Il est divisé en MILLE (1000) parts sociales d'UN Euro (1 Euro) chacune, numérotées de 1 à 1000, attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Craig Sean DEAN
CINQ CENTS (500) parts sociales de UN (1) euro chacune,
Numérotées 1 à 500,
En rémunération de son apport, ci 500 parts,

Monsieur Brian K WEINBERG
CINQ CENTS (500) parts sociales de UN (1) euro chacune,
Numérotées 501 à 1.000,
En rémunération de son apport, ci 500 parts,

Article 8 : Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves et bénéfices.

De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 : Représentation des parts

Les parts sociales ne sont pas négociables.
Leur propriété résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et des mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

B.W. C.D.

TITRE TROISIEME
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

Article 10 : Droits attachés aux parts

Outre le remboursement du capital qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Article 11 : Indivisibilité des parts
Usufruit / Nue-propriété

11-1 Parts indivises :

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 du plus diligent.

11-2 Parts grevées d'un usufruit :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée 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, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, et de la liquidation de la société lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

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

Article 12 : Mutation entre vifs – Nantissement – Réalisation forcée

A/ Mutations entre vifs

A.1- 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. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication au Registre du commerce et des sociétés ; ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

A.2- Les parts sont librement cessibles entre associés, et au bénéfice des conjoints des associés, entre ascendant et descendant, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnés par une décision extraordinaire.

B.W. C.D.

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 (3) MOIS à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des Associés se réunit dans le délai de UN (1) MOIS à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance. L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

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, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A.3- En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

A.4- En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, aux mêmes termes et conditions.

A.5- 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 (2) MOIS, à compter de la dernière des notifications prévues au deuxième alinéa du 12-2 ci-dessus, 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.

A.6- Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

A.7- La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jours et heures fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

A.8- Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.
En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

B.W. C.D.

A.9- Par cessions au sens ci-dessus, 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 orales non compris dans une opération de 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 vif de la propriété d'une ou plusieurs parts.

A.10- Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

B/ Nantissements – Réalisation Forcée des parts sociales

B.1- Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 Juillet 1978.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

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 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.

B.2- Réalisation forcée de parts sociales.

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées au paragraphe B-1-, 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 supra.

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

Article 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.

Article 14 : Fusion-Scission D'une personne morale associée

Si une personne morale, membre de la société est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement de l'assemblée générale extraordinaire.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 12.

B.W. C.D.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en est de même, en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

Article 15 : Redressement judiciaire – Liquidation judiciaire

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 16 : Libération des parts

I. Parts de 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.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

II. Parts représentatives d'apport en nature.

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

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

Article 17 : Appels de fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social

B.W. C.D.

I - Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

II - Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette adjudication est prise par assemblée générale extraordinaire qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions qui suivront, le délai de la première convocation est d'un mois.

L'Assemblée Générale ne peut se réunir qu'un mois après une mise en demeure de l'associé défaillant restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemble Générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social. Si, sur première convocation, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer à la majorité requise, faute de réunir les deux tiers du capital social, l'Assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité des deux tiers des droits sociaux, dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

III - Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la gérance notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

IV - L'adjudication ne peut avoir lieu de huit jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication prévus à § III qui précède.

Elle est effectuée à la requête de la gérance.

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

La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant, envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

VI - Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds, faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les co-associés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

B.W. C.D.

Article 18 : Dispositions communes à la libération des parts et au paiement des appels de fonds supplémentaires

Les sommes appelées par la gérance à titre, soit de libération des parts souscrites en numéraire, soit d'appels de fonds supplémentaires décidés par l'assemblée générale 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 de 1% par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

Article 19 : Contribution au passif social

I. Principes – 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.

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.

II. Information des tiers – Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale à l'adresse de leur siège social ainsi que la quote part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

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

Article 20 : Obligation de respecter les statuts

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21 : Titres

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

Article 22 : Scellés

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 la vie sociale.

B.W. C.D.

TITRE QUATRIEME
FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE
ADMINISTRATION ET DECISIONS COLLECTIVES

CHAPITRE I : GERANCE

Article 23 : Nomination – Durée

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues dans les présents statuts aux articles 26 et suivants. Leurs fonctions ont une durée, déterminée ou non, fixée par la décision de nomination.

Article 24 : Révocation – Démission

Les gérants peuvent, au cours de leur mandat, être révoqués à nutum et sans motif par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions ci-après déterminées.

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

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

Le Gérant qui démissionne doit avertir tous les associés, au moins un mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social de la Société.

Article 25 : Pouvoirs – Rémunération – Responsabilité

25.1. 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.

Elle pourra notamment réaliser les opérations suivantes :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine immobilier de la société, nantir, donner en séquestre tout ou partie du patrimoine mobilier de celle-ci ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de la société,
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque,
- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des taux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

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 que de tout département limitrophe et modifier en conséquence la rédaction de l'article 1 des présents statuts.

Les premiers gérants sont désignés en fin des présentes.

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

Lorsque la société ne sera plus gérée par les gérants statutaires ou par l'un d'eux, dans les rapports entre associés, les limitations aux pouvoirs de la gérance s'appliqueront.

25.2. Rémunération. – La gérance a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixé par décision ordinaire de la collectivité des associés et a, en outre, droit au remboursement des frais exposés dans l'accomplissement de ses fonctions.

B.W. C.D.

25.3. Responsabilité. – Le gérant est responsable envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérant en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 26 : 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, dites « Ordinaires réunies extraordinairement », soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Article 27 : Formes et délais de convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

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 de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

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

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

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

Article 28 : Projet de résolutions – Communication

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

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensembles sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, le texte des résolutions

B.W. C.D.

proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, 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 d'un expert choisi parmi les experts agréés par le Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

Article 29 : Assistance et représentation aux assemblées

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.

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

Article 30 : Bureau des assemblées

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

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 désigné le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Article 31 : Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont :

- d'une part, les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Article 32 : Ordre du jour

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

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

B.W. C.D.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

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

Article 33 : Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

Les procès-verbaux de délibération de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, les décisions collectives des associés, pourront être signés au moyen d'une signature électronique, dans les conditions prévues par les articles 1366 et 1367 du Code civil.

SECTION II : ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

Article 34 : Quorum et majorité

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

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité par voix exprimées.

Article 35 : Compétence – Attributions

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.
Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

SECTION III : ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Article 36 : Quorum et majorité

B.W. C.D.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

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

Article 37 : Compétence – Attributions

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 38 : Décisions 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 ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

SECTION I : ANNEE SOCIALE

Article 39 : Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il débute le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation au registre des commerce et des sociétés jusqu'au 31 décembre 2026.

SECTION II : COMPTABILITE

Article 40 : Documents comptables

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

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte des profits et pertes ainsi que le bilan de la société.

B.W. C.D.

SECTION III : BENEFICES

Article 41 : Définition du bénéfice distribuable

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices nets distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Article 42 : Répartition du bénéfice distribuable

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence de bénéfices distribuables, ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux. Ils peuvent pareillement, sur proposition de la gérance, être affectés en tout ou partie, à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courants et exceptionnels.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Ils peuvent pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent enfin affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisation, reste à disposition des nus propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenu par chacun d'eux sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou partie à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Les nus propriétaires peuvent seuls décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

Les usufruitiers bénéficiant en vertu des présents statuts des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice, tant courant qu'exceptionnel, et corrélativement du droit de distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront, conséquemment, réputés seuls débiteurs de l'impôt y afférent.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définition à cette dernière dans les relations entre usufruitiers et nus propriétaires.

SECTION IV : PERTES

Article 43 : Répartition des pertes

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

B.W. C.D.

TITRE CINQUIEME
DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 44 : Dissolution

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

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.

Article 45 : 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.

Article 46 : Assemblée générale – Liquidateur

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, 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. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Article 47 : 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 48 : Clôture

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

B.W. C.D.

TITRE SIXIEME : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 49 : Attribution de juridiction

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

Article 50 : Frais

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

Les frais relatifs à l'apport, notamment les frais notariés et droits d'enregistrement, seront à la charge de la société.

La société s'engage à effectuer les formalités nécessaires à l'enregistrement et à la publicité foncière de l'apport auprès du service de publicité foncière.

Article 51 : Domicile

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile, en leur demeure respective sus indiquée.

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des associés et aux porteurs d'expéditions, originaux, copies ou extraits conformes de pièces constitutives, à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises.

Article 52 : Jouissance de la personnalité morale

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

Article 53 : Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

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

Article 54 : Mandat d'accomplir des actes – pouvoirs

Les associés donnent mandat au gérant, avec faculté de substitution, pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, sous réserve des limitations expressément prévues par la loi ou les présents statuts. A ce titre, et sans que cette énumération soit limitative, le Gérant est expressément habilité, sans qu'il soit besoin d'une autorisation ou d'une décision collective préalable des associés, à :

- Ouvrir tous comptes bancaires au nom et pour le compte de la société en cours de formation dans une banque de son choix et procéder à toutes opérations et mouvements bancaires nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- Rechercher, négocier et signer tout avant-contrat (promesse unilatérale ou synallagmatique de vente, compromis) portant sur l'acquisition par la Société de tout bien ou droit immobilier ;

B.W. C.D.

- Signer tout acte authentique d'acquisition, ainsi que tous actes, contrats et documents nécessaires ou utiles à la réalisation de cette acquisition ;
- Solliciter, négocier et souscrire, au nom de la Société, tout emprunt et toute ouverture de crédit nécessaires au financement de l'acquisition, consentir toute garantie réelle ou personnelle (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, nantissement, caution) sur les biens sociaux en vue de garantir un tel financement ;
- Signer tous actes, déclarations, attestations et pièces nécessaires à l'accomplissement des formalités de publicité foncière, fiscale ou administrative liées à l'acquisition ;
- Recourir aux services de tout notaire, avocat, agent immobilier, diagnostiqueur ou autre professionnel dont l'intervention serait nécessaire à la réalisation de l'opération, et régler leurs honoraires et frais sur les fonds sociaux ;
- Faire procéder à toutes avances à la société qui se révéleraient nécessaire à son fonctionnement et notamment recevoir des avances en compte courant des associés en fonction besoins de la société,
- Régler tous frais, droits et honoraires auxquels les formalités constitutives donneront lieu,
- Plus généralement, accomplir tout acte, conclure et signer tout document, quelle qu'en soit la nature, se rattachant directement à l'objet social.

Article 55 : Régime fiscal de la Société

L'ensemble des associés décident d'opter pour l'assujettissement de la société civile au régime fiscales des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code Générale des Impôts.

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant de la société pour effectuer toutes déclarations auprès des services fiscaux compétents et signer toutes pièces nécessaires.

A Valbonne, le 13 septembre 2026.

Monsieur Craig Sean DEAN
Associé

[redacted]

Monsieur Brian Kenneth WEINBERG
Associé

[redacted]

B.W. C.D.