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

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

STATUTS CONSTITUTIFS

Société Civile Immobilière
« 15, rue Chanzy »
Au capital social de 1 000 €
Siège social sis 9, rue de Conti - 95290 L'Isle-Adam
En cours d'immatriculation au RCS de Pontoise

Les soussignés :

- **Monsieur Franck Desray,**
  Demeurant [redacted]
  Né le [redacted] à [redacted]
  Ayant contracté un pacte civil de solidarité avec Madame Caroline Brassier le 22/08/2023, sous le régime de la séparation de biens
  De nationalité [redacted]

- **OCTOPUS,**
  Société à responsabilité limitée au capital social de 1 200 euros
  Ayant son siège social sis 9, rue de Conti - 95290 L'Isle-Adam
  Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Pontoise sous le n° 105 538 839
  Représentée par son Gérant, Monsieur Franck Desray

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux :

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Article 1 – **Forme**

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - **Objet**

La société a pour objet la propriété, la gestion, la cession, l'échange, l'apport et plus généralement l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, meublé ou non, de tous immeuble bâtis ou non bâtis, et de toutes parts sociales de société civile de placement immobilier ou de tous autres produits immobiliers dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou nu-propriétaire, par acquisition, crédit-bail ou autrement, et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Article 3 - **Dénomination sociale**

La société prend la dénomination de « 15, rue Chanzy ».

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 », de l'indication du capital social et de son numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - **Durée**

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal judiciaire la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

Article 5 - **Siège social**

Le siège de la société est fixé au 9, rue de Conti - 95290 L'Isle-Adam.

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

Article 6 - **Apports**

Les apports en numéraire suivant ont été intégralement souscrits par les associés :

- **Franck Desray** apporte à la société une somme en numéraire de un euro (1 €).
- **Octopus** apporte à la société une somme en numéraire de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf euros (999 €).

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Montant total des apports en numéraire : mille euros (1 000 €).

Article 7 - **Capital social**

Le capital social est fixé à la somme totale de mille euros (1 000 €).

Il est divisé en mille (1 000) parts sociales d'une valeur nominale de un euro (1 €) chacune numérotées de 1 à 1 000.

L'intégralité de ces dernières ont été libérées et sont réparties de la manière suivante :

- **Franck Desray**, 1 part sociale, en pleine propriété, numérotée 1,
- **Octopus**, 999 parts sociales, en pleine propriété, numérotées de 2 à 999,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : mille (1 000) parts sociales en pleine propriété.

Article 8 - **Augmentation et réduction du capital**

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision extraordinaire prise par les associés conformément aux présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés conformément aux présents statuts.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective extraordinaire des associés, conformément aux présents statuts.

Article 9 - **Titre des associés**

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.
Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Article 10 - **Droits attachés aux parts**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Les pertes ou le malus de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter sous réserve des spécificités prévues à l'article ci-après concernant le droit de vote.

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

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Article 11 - **Indivisibilité des parts – droit de vote**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1844, al. 4 du Code civil, lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement entre la nue-propriété et l'usufruit, il est expressément convenu que le droit de vote appartient en totalité à l'usufruitier, et ce, pour toutes les décisions ordinaires et extraordinaires. Le nu-propriétaire devra, en sa qualité d'associé, être convoqué à toutes les assemblées même s'il ne prend pas part au vote et disposera des mêmes documents d'information que le titulaire du droit de vote. Il est toutefois rappelé, conformément à l'article 1836, al. 2 du Code civil, que les engagements du nu-propriétaire ne peuvent être augmentés sans son accord.

Article 12 - **Responsabilité des associés**

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.
L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible.
Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Article 13 **– Décès – Incapacité – Retrait d'un associé**

La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.
Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant conformément aux présents statuts.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.
Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.
Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Article 14 - **Cessions de parts**

14.1 — La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n’est opposable à la société qu’autant qu’elle lui aura été signifiée ou qu’elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n’est opposable aux tiers qu’après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

14.2 — Les cessions de parts entre associés.

La cession de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement ; toutes autres cessions n’interviennent qu’après agrément du cessionnaire proposé par tous les associés se prononçant à l’unanimité.

14.3 — À l’effet d’obtenir cet agrément, l’associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l’agrément dudit cessionnaire.
Dans les deux mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l’effet de les voir se prononcer sur l’agrément sollicité.
Lorsqu’ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d’entre eux décident d’acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu’ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.
Les offres d’achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l’offre de rachat par la société ainsi

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

14.4 — Les dispositions des paragraphes 14.2 et 14.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société ou à toutes autres formes de transmissions.

Tout projet de nantissement de parts sociales est également soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales.

Article 15 - **Transmission par décès ou suite à une liquidation de communauté entre époux**

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Article 16 - [redacted] **communs en biens**

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux ; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 14 des présents statuts.

Article 17 - **Gérance**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés, par décision collective des associés prise à l'unanimité.

Monsieur Franck Desray, associé, présent et acceptant cette fonction, est nommé en qualité de gérant de la société, pour une durée illimitée.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Ce dernier a fait savoir qu'il n'est frappé d'aucune incapacité ou interdiction relative à l'exercice de ce mandat.

Article 18 - **Durée d'exercice des fonctions de gérant**

Le gérant est nommé pour une durée illimitée ou pour une durée qui sera définie lors de la décision unanime des associés telle qu'indiqué à l'article précédent.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de ses fonctions, le gérant peut recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par décisions collectives des associés.

Article 19 - **Pouvoirs**

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

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

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur, il est expressément convenu que chacun des gérants ne pourra, sans l'autorisation préalable et écrite de tous les gérants, effectuer seul l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles ou biens immobiliers inscrit à l'actif de la société.
- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes.
- Contracter tous emprunts pour le compte de la société.
- Consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.
- Et plus généralement engager la société pour un montant supérieur à cinq mille euros (5 000 €), en une ou plusieurs fois, pour une même opération (contrats fournisseurs, bail...).

Cette stipulation constitue une règle interne de répartition des pouvoirs et est inopposable aux tiers.

Article 20 - **Responsabilité**

Chaque gérant est responsable individuellement 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 la 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.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

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

Article 21 - **Action sociale**

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant les dommages-intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

Article 22 - **Décisions des associés**

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

Article 23 - **Assemblées**

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu dans le même département à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question 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 judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ou par courrier électronique avec accusé de réception ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

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

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

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'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le(s) gérant(s) et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de commerce ou du Tribunal judiciaire, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 24 - **Décision unanime dans un acte**

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 23 ci-dessus.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures 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.

Article 25 - **Consultation écrite**

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles « adoptée » ou « rejetée ».

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

Article 26 - **Décisions ordinaires**

Les décisions ordinaires concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la révocation des gérants même si leur nom figure dans les statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Article 27 - **Décisions extraordinaires**

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, et plus généralement, toutes celles qui ne sont pas ordinaires.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus des trois-quarts du capital social.

Article 28 - **Information des associés**

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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 des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions 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, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste des associés mise à jour, ainsi que des gérants.

Article 29 - **Exercice social**

L'exercice social commence au 1er janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2027.

Article 30 - **Comptes sociaux – Rapport de la gérance – Approbation des comptes**

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes annuels comprenant bilan, compte de résultat et annexe, selon les règles comptables applicables.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa 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.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Article 31 - **Affectation et répartition des résultats**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires et des réserves.
Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

Article 32 - **Dissolution – Liquidation**

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.
Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.
La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Toutefois, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.
La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal judiciaire statuant sur requête de tout intéressé.
Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.
Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

Article 33 - **Contestations**

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal judiciaire territorialement compétent.

Article 34 **– Avance en compte courant**

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses coassociés, faire des avances en compte courant à la société.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037

Les conditions de fonctionnement de ce compte, la fixation des intérêts, des délais de préavis pour retrait de sommes, sont arrêtés dans chaque cas par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 35 - **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, tel qu'évoqué sous l'article 39, pourront être supportés par l'un ou l'autre des associés, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.
À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société, au profit de chaque associé sur présentation des justificatifs.

Article 36 - **Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.
De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

Article 37 **– Option pour l'impôt sur les sociétés**

Les associés décident d'opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés dans les conditions prévues aux articles 206, 3 et 239 du Code général des impôts. La gérance accomplira toutes formalités de notification et de suivi auprès de l'administration fiscale dans les délais légaux.

Article 38 - **Réunion de toutes les parts sociales en une seule main**

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 39 - **Engagements contractés au nom de la société avant son immatriculation**

Les soussignés donnent mandat aux gérants désignés pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :

1. Prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société.
2. Réaliser l'acquisition d'un bien immobilier situé [redacted] et signer tout acte juridique à cet effet (acte de vente…).

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

Fait à L'Isle-Adam, le 7 octobre 2026, en un exemplaire électronique.

Docusign Envelope ID: DC3FE214-6CF3-8535-8231-059290ECB037



Franck Desray

« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »



OCTOPUS
Franck Desray