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

**SCI 2MAM**
**Société civile immobilière**

**Capital 100 euros**

**Siège social Puteaux (92800)**
**1 place du Sud**

**RCS Nanterre numéro 933 142 838**

# STATUTS

**Mis à jour suite à cession de parts du 16 décembre 2024**

## SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 2MAM

- Monsieur Seyed Mohammadmedhi MOGHADDASZADEH, demeurant à [redacted] Goulnar SOURAE à [redacted] le 17 février 2011, sous le régime de la séparation de biens, selon les coutumes iraniennes, ainsi déclaré.
  Présent,

- Madame Golnar SOURAE, demeurant à [redacted] (IRAN) Negar Tower Across Bilan Steet upper Vanak Square,
  Née le [redacted] à [redacted] (Iran)
  [redacted] à Monsieur Seyed Mohammadmedhi MOGHADDASZADEH à [redacted] le 17 février 2011, sous le régime de la séparation de biens, selon les coutumes iraniennes, ainsi déclaré.
  Présente,

- Monsieur Seyed Amirmohammad MOGHADDASZADEH, demeurant à [redacted] Negar Tower Across Bilan Steet upper Vanak Square,
  [redacted] à [redacted] (Iran)
  [redacted] non pacsé.
  Représenté par son père, Monsieur Seyed Mohammadmedhi MOGHADDASZADEH,

- Madame Mahgolsadat MOGHADDASZADEH, demeurant à [redacted]
  [redacted] non pacsée.
  Représentée par son père, Monsieur Seyed Mohammadmedhi MOGHADDASZADEH,

Ont établis les statuts de la société 2MAM ainsi qu'il suit :

## PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE : Statuts


Titre I - Caractéristiques
Titre II - Apports - Capital social
Titre III - Droits et obligations des associés
Titre IV - Fonctionnement de la société
Titre V - Dissolution liquidation
Titre VI - Dispositions diverses


[redacted]

# PREMIERE PARTIE – STATUTS

## TITRE I – CARACTERISTIQUES

### ARTICLE 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.

### ARTICLE 2 - DENOMINATION

La Société est dénommée : **« 2MAM »**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

### ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la mise à disposition à titre gratuit au profit de ses associés ou la location, à titre exceptionnel la vente ou l'arbitrage, de tous biens et droits immobiliers,

- Les mêmes opérations pour tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

La réalisation de ces opérations pourra intervenir, soit au moyen des capitaux propres de la société soit au moyen d'avances en compte courant consenties par les associés soit au moyen de capitaux d'emprunt,

Il pourra être octroyé par la société, à titre accessoire et exceptionnel, toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Sont expressément exclues toutes opérations pouvant être considérées comme des actes de commerce et qui porteraient atteinte au caractère civil de la société.

Généralement, entrent dans l'objet social de la société, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

### ARTICLE 4 - SIEGE

[redacted]été est fixé [redacted]

[redacted]d 92800 P[redacted]

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

## ARTICLE 5 - DUREE

La Société est constituée pour une durée de **QUATRE VINGT DIX-NEUF (99)** années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La société peut être prorogée par décision collective extraordinaire des associés une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse excéder **QUATRE VINGT DIX-NEUF (99)** ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance du ressort du siège social de la société, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice afin de provoquer la décision prévue ci-dessus.

# TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

## ARTICLE 6 - APPORTS - LIBERATION

Les apports en numéraire suivants, à titre pur et simple, sont effectués, savoir :

*** Monsieur Seyed Mohammadmehdi MOGHADDASZADEH :**

**En numéraire :**
**La somme de CINQUANTE EUROS, ci .....50,00 EUR**

*** Madame Golnar SOURAE :**

**En numéraire :**
**La somme de TRENTE EUROS, ci .....30,00 EUR**

*** Monsieur Seyed Amirmohammad MOGHADDASZADEH :**

**En numéraire :**
**La somme de DIX EUROS, ci .....10,00 EUR**

*** Madame Mahgolsadat MOGHADDASZADEH :**

**En numéraire :**
**La somme de DIX EUROS, ci .....10,00 EUR**

**TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE : CENT EUROS,**
**Ci.....100,00 EUR**

[redacted]

encaissés en la comptabilité du notaire soussigné, sur le compte ouvert au nom de la société en formation, au plus tard dans les dix jours suivant la signature des présentes.

## ARTICLE 7 - TOTAL DES APPORTS - CAPITAL SOCIAL - REPARTITION

### 1 -Total des apports

La valeur totale des apports est de CENT EUROS (100,00 EUR).

### 2 - Capital

Le capital social est fixé à la somme de : **CENT EUROS (100,00 EUR).**

Il est divisé en CENT **(100)** parts sociales, de **1,00 EURO** chacune, numérotées de **1** à **100**, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

**Monsieur Arman MOGHADASZADEH:**
Cinquante (50) parts portant les numéros **1 à 10**, ci ..... **10 parts**

**Monsieur Seyed Mohammadmehdi MOGHADDASZADEH**
– Cinquante (50) parts portant les numéros **11 à 50**, ci ..... **40 parts**

**Madame Golnar SOURAE**
– Trente (30) parts portant les numéros **51 à 80**, ci ..... **30 parts**

**Monsieur Seyed Amirmohammad MOGHADDASZADEH**
– Dix (10) parts portant les numéros **81 à 90**, ci ..... **10 parts**

**Madame Mahgolsadat MOGHADDASZADEH**
– Dix (10) parts portant les numéros **91 à 100**, ci ..... **10 parts**

**TOTAL** ..... **100 parts**

## ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

### 1- Augmentation du capital

Le capital social peut, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en espèce, ou en nature.

Mais, si les attributaires de ces parts nouvelles n'ont pas déjà la qualité d'associé, ils devront être préalablement agréés suivant la procédure de l'article 11 ci-après.

Si l'augmentation de capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, de fusion ou d'apport, la collectivité des associés statue aux conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 28 et 29 des présents statuts. L'augmentation de capital en résultant est représentée par des parts [redacted] sont réparties entre les associés, proportionnellement à leurs [redacted]s.

[redacted]bution de parts sociales nouvelles aux associés, à la suite de [redacted]al de réserves, bénéfi[redacted]
[redacted]serve des droits de l'u[redacted]

La collectivité des associés réunis aux conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 28 à 29 des présents statuts peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'augmentation de capital.

Aucune augmentation de capital en numéraire ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes ne peut intervenir avant la libération totale des parts sociales préexistantes correspondant à des apports en numéraire.

***Droit préférentiel de souscription***

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.
S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.
Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1324 du Code civil.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise par les gérants statutaires, de leur vivant, et après le décès du survivant des gérants statutaires à la majorité des assemblées générales extraordinaires des associés.

**2 – Réduction du capital**

[redacted]u capital social est autorisée ou décidée par la collectivité des [redacted]ns de quorum et de majorité prévues aux articles 28 à 29 des

[redacted]des associés peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires

[redacted] elle ne peut porter atteinte [redacted]

## TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

### CHAPITRE I - DROITS DES ASSOCIES

#### ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit à une fraction égale dans la propriété de l'actif social ainsi qu'à une fraction des bénéfices.

Elle donne également droit au vote et à la représentation lors des décisions collectives, dans les conditions fixées par l'article 24 des présents statuts.

Tout associé a le droit d'être informé sur la marche de la société et d'obtenir communication de certains documents sociaux dans les formes, aux époques et aux conditions prévues par la Loi et les présents statuts.

Les associés ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Sous réserve des dispositions légales et règlementaires applicables et des présents statuts, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe, sauf disposition contraire des présents statuts.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts, à leurs modifications ultérieures et à toutes les décisions collectives des associés. La cession comprend tous les dividendes échus et non payés à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Etant ici précisé en tant que de besoin que les associés mineurs ou majeurs protégés ne sont tenus au 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 propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé à la société.

#### ARTICLE 10 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES - DÉMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES

**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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

**2/ Démembrement de propriété**

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

[redacted]

ils sont convoqués et participent aux assemblées générales dans
ns que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes
de communication et reçoiven[redacted]
ation écrite ou lorsque la d[redacted]

consentement exprimé dans un acte.

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

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

- la dissolution anticipée ou la réduction de la durée de la Société ;
- la prorogation de la Société ;
- le changement de forme sociale ;
- le changement de nationalité ;
- la fusion ou la scission de la Société ;
- l'augmentation des engagements des associés.

En l'absence de volonté contraire du nu-propriétaire régulièrement signifiée à la société soit par lettre recommandée avec accusé de réception soit par exploit d'huissier, l'usufruitier sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propriétaire pour, en l'absence de ce dernier, participer aux assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées qui, en vertu des présents statuts, relèvent du droit de vote du nu-propriétaire.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

## ARTICLE 11 - MUTATION DE PARTS SOCIALES

### I.- Transmission entre vifs - Agrément

1/ Les cessions de parts doivent être faites par acte authentique ou sous seing privé.

Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et qu'après publication.

*2/ Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou* [redacted] *donations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, sont soumises à l'agrément dans les conditions déterminées ci-après (article 11 - I - § 3).*

*Toutefois, interviennent librement les opérations réalisées au profit d'un associé.*

*Les opérations réalisées au profit des descendants des associés devront être agréées par le ou les gérants statutaires de leur vivant et seront libres après le décès du dernier d'entre eux.*

3/ Lorsque l'agrément est exigé, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément du gérant statutaire.

Les gérants ultérieurs ne pourront statuer sur l'agrément d'un cessionnaire [redacted] lablement autorisés par une décision collective ordinaire des [redacted] est prévu au II de l'article 19 des présents statuts.

[redacted] e cession devra être notifié, avec demande d'agrément à la [redacted]

[redacted] faut d'agrément, le [redacted]

cédées aux autres associés qui, lorsqu'ils expriment à plusieurs leur volonté d'acquérir, seront réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

6/ Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par le gérant statutaire ou, en cas de gérance non statutaire, l'assemblée générale ordinaire. A défaut, la société devra procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

**II.- Nantissement - Réalisation forcée**

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 du même Code qu'avec l'accord préalable et écrit de la gérance statutaire, ou à défaut de gérance statutaire, de l'assemblée générale ordinaire.

**III.- Transmission par décès**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants. Ces derniers ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément.

Les descendants de l'associé prédécédé ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément.

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

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

Les héritiers et représentants de l'associé décédé ne pourront, sous aucun prétexte, faire apposer de scellés sur les livres sociaux, requérir d'inventaire ou nomination de séquestre ou prendre toutes mesures de nature à entraver le fonctionnement de la société ou sa liquidation éventuelle. Ils devront de convention expresse s'en rapporter aux livres sociaux.

**IV.- Retrait d'un associé**

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

Le retrayant aura le droit au remboursement de ses parts sociales et cessera d'être associé à compter dudit remboursement.

**JUIDICIAIRE D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la Société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

## CHAPITRE II - OBLIGATIONS DES ASSOCIES

### ARTICLE 13 - CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, sauf ce qui est dit ci-dessus concernant les associés mineurs ou majeurs protégés à l'article 9.

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

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

### ARTICLE 15 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

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

En outre, les associés s'obligent, dans la proportion des parts qu'ils possèdent chacun, à fournir à la demande de la gérance, au fur et à mesure des besoins de la société définis par décision collective extraordinaire, les fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le gérant devra déterminer la clef de contribution de chacun en fonction de la dépense envisagée.

Les sommes ainsi recueillies sont portées au crédit d'un compte ouvert à chacun des associés.

### ARTICLE 16 - TITRES

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

### ARTICLE 17 - SCELLÉS

[redacted]iers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que [redacted]e scellés s[redacted] dans les a[redacted]

## TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### CHAPITRE I - GERANCE

### ARTICLE 18 – GÉRANCE : NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION

**1. Nomination**

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne physique ou morale, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par décision collective ordinaire des associés.

Les fonctions de gérants ont une durée de deux ans reconductible par décision collective ordinaire des associés.

**Toutefois, les premiers gérants désignés par les statuts sont nommés pour une durée illimitée.**

**2. Révocation**

Le gérant statutaire est révocable par une décision des associés statuant à l'unanimité.

Les gérants ultérieurs seront révocables par une décision des associés statuant à la majorité prévue pour les assemblées générales ordinaires.

Le gérant est par ailleurs révoqué automatiquement :

- en cas de placement sous un régime de protection des majeurs incapables ou en cas d'ouverture d'un mandat de protection future dont ledit gérant est mandant.
- en cas de déconfiture, faillite personnelle, mise en liquidation, redressement de celui-ci.
- après l'écoulement d'un délai de deux ans à compter de sa nomination sans que les associés aient décidé, par décision collective ordinaire, de la reconduction de ses fonctions. Précision étant ici faite que cette cause de révocation automatique ne s'applique pas pour le gérant statutaire.

En cas de révocation automatique de l'un des gérants pour la cause prévue à l'alinéa précédent, l'autre continue à exercer ses fonctions.

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

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

**3. Démission**

[redacted]nt peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la [redacted]e-ci à chacun des associés ainsi qu'à la Société, par lettre [redacted]avant la clôture de l'e[redacted] clôture.

**4. Conséquences de la révocation ou de la démission d'un ou des gérants**

En cas de pluralité de gérants, la révocation ou démission de l'un des gérants pour les causes prévues aux alinéas précédents, l'autre continue à exercer ses fonctions.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant ou des gérants, associés ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

Lorsque les fonctions du ou des gérants cesseront, ou si la société venait à être dépourvu de gérant, un nouveau gérant sera nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par l'associé le plus diligent, à la majorité prévue au premier paragraphe du présent article.

En outre, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

## ARTICLE 19 - POUVOIRS DU GERANT

**I.- Dans les rapports avec les tiers**

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.
Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.
Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

**II.- Dans les rapports entre les associés**

**- Les cogérants statutaires** ci-après nommés, pourront accomplir, ensemble ou séparément, tous les actes de gestion que demande l'intérêt social, et ensemble les actes de disposition et d'administration entrant dans la réalisation de l'objet social. Il pourra notamment :

- Acquérir, échanger ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Procéder à tout remploi et investissement des prix de vente ou de cession,
- Souscrire tout emprunt en vue du financement de l'acquisition de 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,

[redacted]

- **Les gérants ultérieurs** pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social. En revanche, ils ne pourront accomplir aucun des actes ci-dessus énumérés sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés.

## ARTICLE 20 – OBLIGATIONS DU GERANT

Le gérant doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte 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 encoures ou prévues.

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

## ARTICLE 21 – REMUNERATION DU GERANT

Le gérant n'a pas droit à une rémunération.

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

# CHAPITRE 2 –ASSEMBLEES

## SECTION I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 22 – PRINCIPES

L'assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés ; ses délibérations prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

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

## ARTICLE 23 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre recommandée avec avis de réception adressée par voie postale ou voie dématérialisée.

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

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

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

[redacted]

## ...NCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

...ue soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès

... de parts, sur le montant desquelles les versements ...dans le délai de ... jours francs à compter de la mise

[redacted]

en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

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

Les assemblées générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, pourront se tenir par visio-conférence.

## SECTION II - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### ARTICLE 25 - QUORUM ET MAJORITE

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

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

Les décisions pour être valable doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des droits de vote.

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

### ARTICLE 26 - COMPETENCE – ATTRIBUTION

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

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

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

### ARTICLE 27 - MODALITES DES CONSULTATIONS ECRITES

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

Ladite consultation écrite pouvant se faire par voie dématérialisée.

## SECTION III - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### ARTICLE 28 - QUORUM ET MAJORITE

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

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

[redacted]ation de l'engagement
[redacted] 28 des statuts, ne pe[redacted]

## ARTICLE 29 - COMPETENCE ET ATTRIBUTION

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

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

## SECTION IV - DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

## ARTICLE 30 - 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 générales.

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

## CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX – BENEFICES

## ARTICLE 31 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

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

## ARTICLE 32 - DOCUMENTS COMPTABLES

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

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

## ARTICLE 33 - DEFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

### 1- Détermination du résultat courant

Les résultats courants sont constitués par tous les produits de l'exercice, sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions, et à l'exception de l'amortissement des immeubles.

[redacted]

### résultat exceptionnel

nel est constitué p[redacted]

## ARTICLE 34 - REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

**1 - Principe**

Le résultat distribuable de la période de référence est constitué par l'addition des résultats nets courant et exceptionnel de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie dudit résultat à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital social.

Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

**2 - Dispositions particulières liées au démembrement de propriété des titres sociaux entre usufruitier et nu-propriétaire**

Dans l'hypothèse de démembrement de parts, il est expressément convenu entre les associés :

a) En ce qui concerne le résultat courant :

Que l'usufruitier aura seul droit au résultat courant qui sera déterminé conformément à ce qui a été dit ci-dessus. En contrepartie, il supportera seul l'impôt afférent audit résultat. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

Par exception à ce qui précède, il est expressément convenu que l'usufruitier et le nu-propriétaire pourront par convention dûment notifiée à la société, dès lors que celle-ci est conclue et dûment enregistrée avant la clôture de chaque exercice, convenir entre eux d'une répartition différente du résultat courant ; cette répartition du résultat courant emportera répartition corrélative de la charge de l'impôt.

b) En ce qui concerne le résultat exceptionnel :

Que la distribution de celui-ci devra faire l'objet d'un accord notifié à la société par l'usufruitier et le nu propriétaire, préalablement à la clôture de l'exercice comptable au cours duquel est intervenue la cession de l'actif immobilisé.

A défaut, la distribution s'opèrera par virement sur un compte courant démembré, aux noms respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire, ouvert dans les livres de la société.

c) En ce qui concerne les réserves :

Que leur distribution sera acquise au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier. Il est précisé que pour tous paiements que la société aurait à faire au profit de l'usufruitier et du nu-propriétaire, la société sera valablement libérée par le
[redacted]mes entre les seul
[redacted]l'article 587 du Co
[redacted]par l'usufruitier et l

## ARTICLE 35 – CONTRIBUTIONS AUX PERTES

**1 - Principe**

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

La contribution aux pertes des associés mineurs sera égale au montant de leurs apports pendant la durée de leur minorité.

**2 - Dispositions particulières liées au démembrement de propriété des titres sociaux entre usufruitier et nu-propriétaire**

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du Code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats courants correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

# TITRE CINQUIEME - DISSOLUTION – LIQUIDATION

## ARTICLE 36 - DISSOLUTION

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

L'assemblée générale peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant.

## ARTICLE 37 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La Société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la Société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

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

## ARTICLE 38 - LIQUIDATION

[redacted]nérale règle le mode de liquidation. Après extinction du
oyé d'abord à rembourser aux associés le capital versé
morti.
st réparti entre les associés au prorata du nombre de

ARTICL[redacted]

on est con[redacted]

## TITRE SIXIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

### ARTICLE 40 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

### ARTICLE 41 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

**Premier(s) gérant(s) :**

Les premiers gérants de la Société sont :
- **Monsieur Seyed Mohammadmehdi MOGHADDASZADEH,**
- **Madame Golnar SOURAE,**

qui acceptent leurs fonctions.
Ils sont nommés pour une durée illimitée.

En cas de décès ou d'incapacité de l'un des deux cogérants, la gérance sera assurée par son cogérant seul.

### FIN DES STATUTS

## DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

### ELECTION DE DOMICILE

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

### PERSONNALITE MORALE

La Société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.
La Société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

### 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.
[redacted]aire effectif » est la suivante : il s'agit de toute [redacted]ou indire[redacted]ne exerç[redacted]

## PREMIER EXERCICE SOCIAL

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 2025.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

## ACTES - SOCIETE 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 entre elles.

La société régulièrement immatriculée peut reprendre les engagements souscrits qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

### Actes accomplis avant la signature des statuts

Le Notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

### 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.

## REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

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

Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés par décision unanime des associés.

## ENGAGEMENT

[redacted] aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article 990 D du [redacted]s Impôts *"Les entités juridiques : personnes morales, organismes, [redacted]tutions comparables qui, directement ou par entité interposée, [redacted]olusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels [redacted]iens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur [redacted]meubles ou droits."*

[redacted]rticle 990 E 3° du Code Géné[redacted]

applicable lorsque les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 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.

## FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge de la société.

## ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement. Précision étant ici faite que les apports réalisés aux termes des présentes sont exonérés de la perception des droits fixes en application de l'article 810 bis du Code général des Impôts.

## AFFIRMATION DE SINCERITE

Les requérants affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la rémunération des apports.

## CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

## FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

[redacted]