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

22531901

GM/PBB/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE VINGT CINQ JUIN

A NANTES (Loire-Atlantique), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Grégoire MITRY, notaire associé de la société « OFFICE DU DÔME - Notaires » , Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'Offices notariaux, ayant son siège social à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat, et exerçant au sein de l'Office notarial situé à NANTES (Loire-Atlantique) 4 bis place du Sanitat, dont cette dernière est titulaire, identifié sous le numéro CRPCEN 44009,

A reçu le présent acte contenant STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE à la requête de :

1°) La Société dénommée **SCI MATTHIEU MORET**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à SAINT NOM LA BRETECHE (78860), 17 Rue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 833956725 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

2°) Monsieur Soyan Laure [redacted] Nathalie **BRESSET**, demeurant à [redacted] le 1er septembre 1995 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), le 18 juillet 1995.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI MATTHIEU MORET est représentée à l'acte par Monsieur Matthieu MORET, agissant en qualité de gérant de la société SCI MATTHIEU MORET et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Monsieur Matthieu MORET est lui-même représenté à l'acte par Monsieur Josselin BLONDEAU, collaborateur du notaire soussigné en vertu d'une délégation de signature signée électroniquement le 20 juin 2025 demeurée annexée.

- Monsieur Soyan KYHENG à ce non présent mais représenté par Monsieur Pierre DECREUX, collaborateur du notaire soussigné aux termes d'une procuration sous seing privé signée électroniquement le 20 juin 2025 demeurée annexée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts,

Le représentant de la SCI MATTHIEU MORET, déclare ès-*qualités* :

Que la société qu'il représente n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou de liquidation judiciaire, ni sous procédure de sauvegarde des entreprises, et qu'elle ne fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution ;

Qu'il la représente valablement et a tous pouvoirs à cet effet, et que lui-même dispose de la pleine capacité juridique ;

Qu'elle n'est pas en contravention avec des dispositions légales concernant les sociétés ;

Que les éléments caractéristiques de la société qu'il représente, énoncés ci-dessus, tels que capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;

Qu'elle est régulièrement constituée et immatriculée, et qu'elle fonctionne conformément à la loi et à ses statuts ;

Qu'elle est constituée en France sous le régime de la législation française et a la qualité de résident de France ;

Qu'elle dispose de tous les pouvoirs et de la capacité pour s'engager, conclure et signer les présentes, et l'ensemble des documents nécessaires à sa parfaite exécution,

Que la signature par la société qu'il représente du présent acte ne contrevient aux dispositions d'aucun contrat ou engagement auquel elle est partie et ne viole aucune décision judiciaire, sentence arbitrale, loi ou règlement qui lui serait applicable.

Monsieur Soyan KYHENG déclare :

Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Lesquels ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer entre eux.

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

Article 1. Forme - Intérêt social

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Article 2. Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'exploitation par location ou autrement et, à titre exceptionnel, la vente de tous biens et droits immobiliers qu'elle détiendrait en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la gestion, l'administration et, à titre exceptionnel, la cession de ces parts sociales ;

- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions, des travaux à réaliser dans les actifs sociaux immobiliers, et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;

- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions ou souscriptions, leurs entretiens, ou pour la réalisation de travaux dans les actifs sociaux immobiliers et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine ;

- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;

Article 3. Dénomination

La dénomination sociale est : **3 place de l'Europe**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé à : SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), 3 rue Michel Perot.

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

Article 5. Durée

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années.**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6. Apports

Les associés consentent à la société les **apports en numéraire** suivants, savoir :

- La SCI MATTHIEU MORET, la toute propriété d'une somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), lui

appartenant, ainsi que son gérant le déclare expressément, ci..... 200,00 €

- Monsieur Soyan KYHENG la toute propriété d'une somme de CENT EUROS (100,00 €), lui appartenant personnellement, ainsi qu'il le déclare expressément, ci ..... 100,00 €

Soit au total la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) ..... 300,00 €

Lesquelles sommes ont été intégralement versées ce jour par les associés fondateurs dans la caisse sociale, tel que déclaré par ces derniers et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés lors d'augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Apports en nature

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

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

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : **TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).**

Il est divisé en TROIS CENTS (300) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune de valeur nominale, numérotées de 1 à 300, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- La SCI MATTHIEU MORET, à concurrence de 200 parts, portant les numéros 1 à 200, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 200 parts

- Monsieur Soyan KYHENG à concurrence de 100 parts, portant les numéros 201 à 300, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 100 parts

---

Total égal au nombre de parts formant le capital social : TROIS CENTS parts.....300 parts

Article 8. Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

Article 9. Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

En cas d'annulation de parts sociales démembrées résultant d'une réduction de capital, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital ;
- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite notamment d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 10. Droits et obligations attachés aux parts

10.1. Cas général

10.1. Cas général

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

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social et le boni de liquidation, sauf dispositions contraires des statuts le cas échéant.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

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.

10.2. Mineur

La règle suivante relative à la contribution aux dettes de la société est une règle interne entre associés, inopposable aux tiers, et notamment aux créanciers.

Dans l'hypothèse où un mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ledit mineur ne sera tenu du passif social attaché aux parts sociales reçues par lui qu'à concurrence de la valeur nominale de celles-ci. L'associé donateur sera quant à lui tenu de l'excédent éventuel de passif social dont il s'agit.

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, **le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et dans les décisions collectives extraordinaires**, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire. L'usufruitier de parts sociales dispose ainsi notamment du droit de vote s'agissant de l'aliénation de biens et droits appartenant à la société.

Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il participe sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

L'usufruit de chaque part sociale donne également droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 23 des statuts.

Article 11. Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée - Retrait d'un associé - Liquidation d'une communauté de biens entre époux

11.1. Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés, toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la

cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu notamment par voie de fusion ou d'apport ou d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Revendication par le conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Si un conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à l'apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la collectivité des associés donné par décision extraordinaire, abstraction faite des parts du conjoint déjà associé qui ne participe pas au vote.

11.2. Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembrées est réglé conformément aux stipulations de l'article 9 des statuts.

11.3. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts visées à l'article 11.1 des présents statuts.

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 au cessionnaire 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.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

11.4. Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présents statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 12. Mutation par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société n'est pas dissoute mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droit de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers ou légataires) dûment agréés par les associés survivants dans les conditions et suivants les modalités indiquées ci-après, **sauf les ayants-droit ayant déjà la qualité d'associé qui sont dispensés d'agrément.**

Les ayants-droit de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité à la société dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze jours de la production de ces pièces, les associés survivants statuent, le cas échéant, sur l'agrément du ou des ayants droit par décision extraordinaire hors la présence de ce/ces dernier(s), les voix attachées aux parts de son/leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte.

En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, ces derniers n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Dans cette hypothèse, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la société à titre de réduction de son capital social. Le rachat et le paiement total de la valeur desdites parts devra intervenir au plus tard dans les douze mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai maximal de trois mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

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

Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés dans les cas et conditions prévu(e)s ci-dessus au présent article 12.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

Article 13. Nomination - Révocation - Démission - Incapacité - Disparition - Vacance - Décès

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'exception des premiers gérants ci-après désignés aux termes des présents statuts.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

Article 14. Pouvoirs - Information des associés - Responsabilité

14.1. Pouvoirs

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

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

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

14.1.2. Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

- acquérir, souscrire, vendre, apporter et plus généralement aliéner des biens et droits immobiliers et des parts sociales ;
- hypothéquer ou nantir tout ou partie du patrimoine de la société ou plus généralement conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;
- consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

14.2. Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14.3. Responsabilité

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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 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.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article 15. Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

Article 16. Représentation aux décisions collectives

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

Un associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé de la société.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Article 17. Assemblée générale

17.1. 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 provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

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.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

17.2. 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.

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 ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

17.3. Tenue des assemblées

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

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

17.4. 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.

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.

Article 18. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit à la gérance.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions ainsi prises sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre des délibérations ci-dessus prévu. Ces procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants.

Article 19. Décisions constatées dans un acte unanime

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 signature privée, 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. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Un exemplaire de l'acte 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 20. Décisions collectives ordinaires

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

Article 21. Décisions collectives extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

Sous réserve d'autres conditions prévues par les présents statuts le cas échéant, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article 22. Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

Article 23. Détermination et affectation du résultat

23.1. La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

23.2. En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;
- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, en appliquant, au choix de l'usufruitier seul, l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie ;
- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant le cas échéant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le

nu-propriétaire.

En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, l'usufruitier bénéficiera du choix entre les deux mêmes options que celles ci-dessus pour les sommes ou actifs mis en distribution et prélevé sur les réserves.

De la même manière que ci-dessus, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant, le cas échéant.

Répartition fiscale des résultats

Conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-CHAMP-30-20-20170614 n° 160 et I-B § 100 à 200 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20), les associés sont convenus de préciser dans les statuts en cas de démembrement de propriété des parts sociales de la société, les modalités selon lesquelles les revenus et les plus ou moins-values réalisés par la société civile seront répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, pour l'établissement de leurs cotisations d'impôt sur le revenu respectives.

Les intéressés constatant que les usufruitiers statueront sur l'affectation qui sera donnée aux résultats comptables de la société conviennent entre eux :

1/ Que les revenus ou déficits tirés de la gestion d'immeubles ou de biens et droits mobiliers ou immobiliers, ainsi que les revenus, plus ou moins-values retirées de la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, seront exclusivement à déclarer par les usufruitiers de parts sociales.

Corrélativement, ces derniers supporteront seuls et à titre définitif, l'impôt sur le revenu correspondant.

2/ Que les plus ou moins-values qui seront réalisées par la société civile à l'occasion de la cession d'un élément de son actif immobilisé (tel qu'immeuble social ou titres de participation) seront à déclarer ainsi :

a/ En cas de convention de quasi-usufruit sur le produit de la cession, en cas de mise en réserve, en cas de report à nouveau ou en cas de silence gardé par les parties quant à la distribution de ce produit, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier.

b/ En cas de partage des sommes entre usufruitier et nu-propriétaire, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion des sommes reçues ;

c/ En cas de remploi en démembrement des sommes distribuées, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit.

Corrélativement, le déclarant supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

TITRE VI - AUTRES DISPOSITIONS

Article 24. Comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions d'intérêts et de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'accord entre elle et les associés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

Article 25. Redressement - Liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 26. Prorogation - Dissolution de la société

26.1. La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

26.2. Par décision extraordinaire la collectivité des associés 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, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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.

Par décision ordinaire, la collectivité des associés 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.

Article 27. Liquidation

Par décision ordinaire la collectivité des associés 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, en tenant compte des dispositions de l'article 9 des présents statuts pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

La clôture de la liquidation est constatée par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

Article 28. Registre des bénéficiaires 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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Article 29. Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Article 30. Loi nouvelle

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES (78000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

La SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG plus amplement dénommés en tête des présents statuts.

Les fonctions des premiers gérants sont d'une durée indéterminée.

Chacun de Monsieur Matthieu MORET, agissant en qualité de gérant de la société SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG déclare accepter cette fonction de gérant et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS

1. La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2. 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. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

3. Les gérants, ensemble ou séparément, sont expressément habilités à l'effet de souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants :

- acquérir la pleine propriété, des biens suivants : à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (YVELINES) 78860 2, 3 rue Michel Pérot, dont l'assiette de la volumétrie est cadastrée section AM n°2 Lieudit Avenue des Platanes Surface 00 ha 94 a 36 ca : le lot de volume numéro 11 (volume dans lequel viendra s'insérer un ensemble de locaux professionnels reliés entre eux par un escalier intérieur et sur deux niveaux de configuration différente (sous-sol rez-de-chaussée) et un local transformateur EDF, le tout compris entre les cotes 135,60 NGF environ et 141,20 NGF environ) ainsi que dans le lot volume 6 le lot six cent quarante-neuf (649) (au sous-sol, un emplacement de stationnement), moyennant le prix global de TROIS CENTVINGT-CINQ MILLE EUROS (325.000,00 EUR), payable comptant, en exécution d'une promesse de vente suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 27 mars 2025, et à cet égard se substituer à Monsieur Matthieu MORET ;
- contracter un ou plusieurs emprunt(s) auprès de tout établissements

bancaires pour le financement de l'acquisition des biens et droits immobiliers sus-désignés, et des travaux à réaliser sur ces mêmes biens et droits immobiliers le cas échéant ;

- consentir toutes sûretés réelles sur lesdits biens et droits immobiliers objet de l'acquisition pour garantir le remboursement du ou des emprunt(s) susvisés ;

- ouvrir un compte bancaire au nom de la société ;

- plus généralement faire tous actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, sauf ceux visés à l'article 14.1.2 nécessitant une décision collective des associés et qui ne seraient pas ci-dessus visés aux termes du présent paragraphe 3.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits actes et engagements.

4. A compter de l'immatriculation, les associés donnent mandat au gérant pour souscrire, au nom et pour le compte de la société, les actes et engagements susvisés au paragraphe 3 ci-dessus.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement,

l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de leur date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office notarial du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après l'immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société. En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

De son côté, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée et atteste que la personne morale objet des statuts est

en cours d'inscription au répertoire des entreprises prévu par l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE 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.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. BLONDEAU Josselin représentant de la société dénommée SCI MATTHIEU MORET a signé à [redacted] le 25 juin 2025	
M. DECREUX Pierre représentant de M. KYHENG Soyan a signé à [redacted] le 25 juin 2025	
et le notaire Me MITRY GRÉGOIRE a signé à [redacted] L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT CINQ JUIN	

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

22531902
GM/PBB/

PROCURATION POUR CONSTITUER UNE SOCIETE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Soyan Laurent [redacted] Nathalie **BRESSET**, demeurant à [redacted]

[redacted] le [redacted] SEINE (92200) le 2 septembre 1995 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire à PARIS 1ER ARRONDISSEMENT (75001), le 18 juillet 1995.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité [redacted]

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination **"le constituant"** ou "**le mandant**".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout collaborateur de l'étude de Maître Grégoire MITRY, notaire associé de la société « OFFICE DU DÔME - Notaires », Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'Offices notariaux, ayant son siège social à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat

Figurant ci-après sous la dénomination **"le mandataire"**.

A qui il donne pouvoir, pour lui et en son nom, de CONSTITUER la société ayant les caractéristiques principales suivantes :

«

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

Article 1. Forme - Intérêt social

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Article 2. Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'exploitation par location ou autrement et, à titre exceptionnel, la vente de tous biens et droits immobiliers qu'elle détiendrait en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

gestion, l'administration et, à titre exceptionnel, la cession de ces parts sociales ;

- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions, des travaux à réaliser dans les actifs sociaux immobiliers, et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;

- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions ou souscriptions, leurs entretiens, ou pour la réalisation de travaux dans les actifs sociaux immobiliers et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine ;

- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;

Article 3. Dénomination

La dénomination sociale est : ***3 place de l'Europe***

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé à : SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), 3 rue Michel Perot.

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

Article 5. Durée

La société est constituée pour une durée de ***quatre-vingt-dix-neuf (99) années.***

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6. Apports

Les associés consentent à la société les ***apports en numéraire*** *suivants, savoir :*

- La SCI MATTHIEU MORET, la toute propriété d'une somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), lui appartenant, ainsi que son gérant le déclare expressément, ci..... 200,00 €

- Monsieur Soyan KYHENG la toute propriété d'une somme de CENT EUROS (100,00 €), lui appartenant personnellement, ainsi qu'il le déclare expressément, ci ..... 100,00 €

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

Soit au total la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) ..... 300,00 €

Lesquelles sommes ont été intégralement versées ce jour par les associés fondateurs dans la caisse sociale, tel que déclaré par ces derniers et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés lors d'augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Apports en nature

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

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

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : ***TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).***

Il est divisé en TROIS CENTS (300) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune de valeur nominale, numérotées de 1 à 300, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- La SCI MATTHIEU MORET, à concurrence de 200 parts, portant les numéros 1 à 200, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 200 parts

- Monsieur Soyan KYHENG à concurrence de 100 parts, portant les numéros 201 à 300, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 100 parts

---

Total égal au nombre de parts formant le capital social : TROIS CENTS parts.....300 parts

Article 8. Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

Article 9. Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

En cas d'annulation de parts sociales démembrées résultant d'une réduction de capital, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite notamment d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 10. Droits et obligations attachés aux parts

10.1. Cas général

10.1. Cas général

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

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social et le boni de liquidation, sauf dispositions contraires des statuts le cas échéant.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

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.

10.2. Mineur

La règle suivante relative à la contribution aux dettes de la société est une règle interne entre associés, inopposable aux tiers, et notamment aux créanciers.

Dans l'hypothèse où un mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ledit mineur ne sera tenu du passif social attaché aux parts sociales reçues par lui qu'à concurrence de la valeur nominale de celles-ci. L'associé donateur sera quant à lui tenu de l'excédent éventuel de passif social dont il s'agit.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, ***le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et dans les décisions collectives extraordinaires****, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire. L'usufruitier de parts sociales dispose ainsi notamment du droit de vote s'agissant de l'aliénation de biens et droits appartenant à la société.*

Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il participe sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

L'usufruit de chaque part sociale donne également droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 23 des statuts.

Article 11. Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée - Retrait d'un associé - Liquidation d'une communauté de biens entre époux

11.1. Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés, *toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.*

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu notamment par voie de fusion ou d'apport ou d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Revendication par le conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Si un conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à l'apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la collectivité des associés donné par décision extraordinaire, abstraction faite des parts du conjoint déjà associé qui ne participe pas au vote.

11.2. Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembrées est réglé conformément aux stipulations de l'article 9 des statuts.

11.3. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts visées à l'article 11.1 des présents statuts.

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 au cessionnaire 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.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

11.4. Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant



Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présents statuts.

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 12. Mutation par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société n'est pas dissoute mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droit de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers ou légataires) dûment agréés par les associés survivants dans les conditions et suivants les modalités indiquées ci-après, ***sauf les ayants-droit ayant déjà la qualité d'associé qui sont dispensés d'agrément.***

Les ayants-droit de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité à la société dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze jours de la production de ces pièces, les associés survivants statuent, le cas échéant, sur l'agrément du ou des ayants droit par décision extraordinaire hors la présence de ce/ces dernier(s), les voix attachées aux parts de son/leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte.

En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, ces derniers n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Dans cette hypothèse, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la société à titre de réduction de son capital social. Le rachat et le paiement total de la valeur desdites parts devra intervenir au plus tard dans les douze mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai maximal de trois mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

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

Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés dans les cas et conditions prévu(e)s ci-dessus au présent article 12.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

Article 13. Nomination - Révocation - Démission - Incapacité - Disparition - Vacance - Décès

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'exception des premiers gérants ci-après désignés aux termes des présents statuts.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

Article 14. Pouvoirs - Information des associés - Responsabilité

14.1. Pouvoirs

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

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

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

14.1.2. *Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :*

- acquérir, souscrire, vendre, apporter et plus généralement aliéner des biens et droits immobiliers et des parts sociales ;

- hypothéquer ou nantir tout ou partie du patrimoine de la société ou plus généralement conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;

- emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

- consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

14.2. Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14.3. Responsabilité

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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 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.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article 15. Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

Article 16. Représentation aux décisions collectives

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

Un associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé de la société.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Article 17. Assemblée générale

17.1. 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 provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

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.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

17.2. 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.

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 ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

17.3. Tenue des assemblées

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

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

17.4. 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.

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.

Article 18. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit à la gérance.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

Les décisions ainsi prises sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre des délibérations ci-dessus prévu. Ces procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants.

Article 19. Décisions constatées dans un acte unanime

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 signature privée, 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. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Un exemplaire de l'acte 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 20. Décisions collectives ordinaires

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;

- l'affectation et la répartition des bénéfices.

*Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.*

Article 21. Décisions collectives extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

*Sous réserve d'autres conditions prévues par les présents statuts le cas échéant, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.*

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article 22. Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

Article 23. Détermination et affectation du résultat

***23.1.** La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.*

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

23.2. *En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :*

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;

- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, en appliquant, au choix de l'usufruitier seul, l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant le cas échéant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, l'usufruitier bénéficiera du choix entre les deux mêmes options que celles ci-dessus pour les sommes ou actifs mis en distribution et prélevé sur les réserves.

De la même manière que ci-dessus, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant, le cas échéant.

<u>Répartition fiscale des résultats</u>

Conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-CHAMP-30-20-20170614 n° 160 et I-B § 100 à 200 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20), les associés



Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

sont convenus de préciser dans les statuts en cas de démembrement de propriété des parts sociales de la société, les modalités selon lesquelles les revenus et les plus ou moins-values réalisés par la société civile seront répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, pour l'établissement de leurs cotisations d'impôt sur le revenu respectives.

Les intéressés constatant que les usufruitiers statueront sur l'affectation qui sera donnée aux résultats comptables de la société conviennent entre eux :

1/ Que les revenus ou déficits tirés de la gestion d'immeubles ou de biens et droits mobiliers ou immobiliers, ainsi que les revenus, plus ou moins-values retirées de la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, seront exclusivement à déclarer par les usufruitiers de parts sociales.

Corrélativement, ces derniers supporteront seuls et à titre définitif, l'impôt sur le revenu correspondant.

2/ Que les plus ou moins-values qui seront réalisées par la société civile à l'occasion de la cession d'un élément de son actif immobilisé (tel qu'immeuble social ou titres de participation) seront à déclarer ainsi :

a/ En cas de convention de quasi-usufruit sur le produit de la cession, en cas de mise en réserve, en cas de report à nouveau ou en cas de silence gardé par les parties quant à la distribution de ce produit, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier.

b/ En cas de partage des sommes entre usufruitier et nu-propriétaire, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion des sommes reçues ;

c/ En cas de remploi en démembrement des sommes distribuées, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit.

Corrélativement, le déclarant supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

TITRE VI - AUTRES DISPOSITIONS

Article 24. Comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions d'intérêts et de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'accord entre elle et les associés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

Article 25. Redressement - Liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 26. Prorogation - Dissolution de la société

26.1. *La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la*

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

***26.2.** Par décision extraordinaire la collectivité des associés 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, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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.

Par décision ordinaire, la collectivité des associés 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.

Article 27. Liquidation

Par décision ordinaire la collectivité des associés 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, en tenant compte des dispositions de l'article 9 des présents statuts pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

La clôture de la liquidation est constatée par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

Article 28. Registre des bénéficiaires 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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Article 29. Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

Article 30. Loi nouvelle

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

Paraphe

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES (78000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

La SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG plus amplement dénommés en tête des présents statuts.

Les fonctions des premiers gérants sont d'une durée indéterminée.

Chacun de Monsieur Matthieu MORET, agissant en qualité de gérant de la société SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG déclare accepter cette fonction de gérant et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS

1. *La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.*

2. *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. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.*

3. *Les gérants, ensemble ou séparément, sont expressément habilités à l'effet de souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants :*

- acquérir la pleine propriété, des biens suivants : à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (YVELINES) 78860 2, 3 rue Michel Pérot, dont l'assiette de la volumétrie est cadastrée section AM n°2 Lieudit Avenue des Platanes Surface 00 ha 94 a 36 ca : le lot de volume numéro 11 (volume dans lequel viendra s'insérer un ensemble de locaux professionnels reliés entre eux par un escalier intérieur et sur deux niveaux de configuration différente (sous-sol rez-de-chaussée) et un local transformateur EDF, le tout compris entre les cotes 135,60 NGF environ et 141,20 NGF environ) ainsi que dans le lot volume 6 le lot six cent quarante-neuf (649) (au sous-sol, un emplacement de stationnement), moyennant le prix global de TROIS CENTVINGT-CINQ MILLE EUROS (325.000,00 EUR), payable comptant, en exécution d'une promesse de vente suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 27 mars 2025, et à cet égard se substituer à Monsieur Matthieu MORET ;

- contracter un ou plusieurs emprunt(s) auprès de tout établissements bancaires pour le financement de l'acquisition des biens et droits immobiliers sus-désignés, et des travaux à réaliser sur ces mêmes biens et droits immobiliers le cas échéant ;

- consentir toutes sûretés réelles sur lesdits biens et droits immobiliers objet de l'acquisition pour garantir le remboursement du ou des emprunt(s) susvisés ;

- ouvrir un compte bancaire au nom de la société ;

- plus généralement faire tous actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, sauf ceux visés à l'article 14.1.2 nécessitant une décision collective des associés et qui ne seraient pas ci-dessus visés aux termes du présent paragraphe 3.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits actes et engagements.

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

4. *A compter de l'immatriculation, les associés donnent mandat au gérant pour souscrire, au nom et pour le compte de la société, les actes et engagements susvisés au paragraphe 3 ci-dessus.*

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

[redacted]

Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;

- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;

- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de leur date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

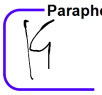
ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office notarial du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après l'immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société. En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux. »

Paraphe



Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

En conséquence et notamment :

- REALISER un apport en numéraire de la somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)**

- OBLIGER le MANDANT au paiement de son apport suivant le mode et dans les délais que le MANDATAIRE avisera.

- STIPULER que la société sera gérée et administrée par la SCI MATTHIEU MORET et le mandant, en qualité de co-gérants.

- FIXER leurs pouvoirs et la durée de leur mandat.

- ACCEPTER ce mandat de gérant.

- STIPULER, dans les termes et conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, toutes conventions relatives au pacte social, aux apports, aux comptes courants des associés, à la rémunération des dirigeants sociaux, à la répartition des bénéfices et des pertes, à la cession des droits sociaux tant à titre onéreux que gratuit, entre vifs ou par décès, à l'administration de la société, sa modification, sa prorogation, sa dissolution, sa liquidation.

- SOUSCRIRE toutes déclarations de conformité ou autres.

- PROCEDER à toutes formalités de publicité légale, de dépôt et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

- SATISFAIRE à toutes obligations fiscales relatives à la constitution.

- CONFERER, le cas échéant, tous pouvoirs pour permettre la réalisation et la prise en charge par la société des actes et engagements entrant dans son objet pendant la période antérieure à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

- RECONNAITRE que le MANDANT a reçu un projet des statuts de société et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.

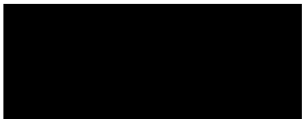
PLURI REPRESENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucun réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.



Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

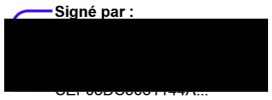


Docusign Envelope ID: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

A titre de convention de preuve, le présent acte est signé sur support électronique conformément à la règlementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.
A cet effet, le présent acte, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour(x) mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le mandant, à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI.
Le mandant décide (i) que la signature électronique qu'il appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite, et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte. Le mandant prend acte que le procédé de signature utilisé par lui pour signer le présent acte sur support électronique lui permet de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

Soyan KYHENG 6/20/2025

Bon pour pouvoir



Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 40600BBC-A1FF-4660-9967-C5962E730B41

État: Complétée

Objet: PROCURATION

Envelope source:

Nombre de pages du document: 21

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 3

Paraphe: 20

Pauline NOURGY-BUSSON

[redacted]

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

Adresse IP: 45.129.218.226

Suivi du dossier

État: Original

20/06/2025 09:27:21

Titulaire: Pauline NOURGY-BUSSON

[redacted]

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Soyan KYHENG [redacted] Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Signé par : Soyan KYHENG CEF08DC5681144A... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 2a02:8424:a400:2101:40a5:eedc:315f:fab4	Envoyée: 20/06/2025 09:31:40 Consultée: 20/06/2025 10:11:00 Signée: 20/06/2025 12:48:43

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/06/2025 10:11:00
ID: f508f8f5-8ac3-4e34-9ade-994dd422319a

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État	Horodatage
Événements de copie carbone	État	Horodatage
Événements de témoins	Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	20/06/2025 09:31:40
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 10:11:00
Signature complétée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 12:48:43
Complétée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 12:48:43
Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Office du Dôme-Notaires (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Office du Dôme-Notaires:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: [redacted]

To advise Office du Dôme-Notaires of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [redacted] and in the body of such request you must state:

your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Office du Dôme-Notaires

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to alexandre.boufflers@odd.notaires.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Office du Dôme-Notaires

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Office du Dôme-Notaires as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Office du Dôme-Notaires during the course of your relationship with Office du Dôme-Notaires.

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

22531903
GM/PBB/

DELEGATION DE SIGNATURE POUR CONSTITUER UNE SOCIETE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Matthieu Edgar Nicolas **MORET**, chirurgien-dentiste, demeurant à [redacted] le [redacted]

Agissant en qualité de Gérant de la Société dénommée **SCI MATTHIEU MORET**, Société civile immobilière au capital de 1000,00 €, dont le siège est à SAINT NOM LA BRETECHE (78860), 17 Rue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 833956725 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Figurant ci-après sous la dénomination "**le délégant**".

DELEGATION

Le délégant désigne pour délégué spécial :

Tout collaborateur de l'étude de Maître Grégoire MITRY, notaire associé de la société « OFFICE DU DÔME - Notaires », Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée titulaire d'Offices notariaux, ayant son siège social à NANTES (Loire-Atlantique), 4 bis place du Sanitat

Figurant ci-après sous la dénomination **"le délégué"**.

A qui il donne délégation de signature, au nom et pour le compte de la société qu'il représente, à l'effet CONSTITUER la société ayant les caractéristiques principales suivantes :

«

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

Article 1. Forme - Intérêt social

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

Article 2. Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'apport, d'achat ou autrement, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la gestion, l'exploitation par location ou autrement et, à titre exceptionnel, la vente de tous biens et droits immobiliers qu'elle détiendrait en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- L'acquisition ou la souscription de parts de toutes sociétés immobilières, la



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

gestion, l'administration et, à titre exceptionnel, la cession de ces parts sociales ;

- La souscription de tous emprunts pour le financement des acquisitions, des souscriptions, des travaux à réaliser dans les actifs sociaux immobiliers, et, plus généralement pour la gestion de son patrimoine ;

- La constitution de toutes sûretés sur les actifs sociaux en garantie des emprunts contractés pour leurs acquisitions ou souscriptions, leurs entretiens, ou pour la réalisation de travaux dans les actifs sociaux immobiliers et, plus généralement, pour la gestion de son patrimoine ;

- Et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;

Article 3. Dénomination

La dénomination sociale est : ***3 place de l'Europe***

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile " ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée par l'intermédiaire du guichet unique.

Article 4. Siège social

Le siège social est fixé à : SAINT-NOM-LA-BRETECHE (78860), 3 rue Michel Perot.

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

Article 5. Durée

La société est constituée pour une durée de ***quatre-vingt-dix-neuf (99) années.***

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6. Apports

Les associés consentent à la société les ***apports en numéraire*** *suivants, savoir :*

- La SCI MATTHIEU MORET, la toute propriété d'une somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), lui appartenant, ainsi que son gérant le déclare expressément, ci..... 200,00 €

- Monsieur Soyan KYHENG la toute propriété d'une somme de CENT EUROS (100,00 €), lui appartenant personnellement, ainsi qu'il le déclare expressément, ci ..... 100,00 €

[redacted]

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Soit au total la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) ..... 300,00 €

Lesquelles sommes ont été intégralement versées ce jour par les associés fondateurs dans la caisse sociale, tel que déclaré par ces derniers et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

Libération des apports

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés lors d'augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Apports en nature

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

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

Article 7. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : ***TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR).***

Il est divisé en TROIS CENTS (300) parts, d'UN EURO (1,00 €) chacune de valeur nominale, numérotées de 1 à 300, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

- La SCI MATTHIEU MORET, à concurrence de 200 parts, portant les numéros 1 à 200, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 200 parts

- Monsieur Soyan KYHENG à concurrence de 100 parts, portant les numéros 201 à 300, en rémunération de son apport en numéraire, ci..... 100 parts

---

Total égal au nombre de parts formant le capital social : TROIS CENTS parts.....300 parts

Article 8. Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;

- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles.

DS

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Article 9. Réduction du capital

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

En cas d'annulation de parts sociales démembrées résultant d'une réduction de capital, il sera fait application, au choix de l'usufruitier seul, de l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie de la réduction du capital ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Les mêmes stipulations s'appliquent en cas de cession ou d'annulation de parts démembrées à la suite notamment d'un refus d'agrément, de retrait d'un associé de la société ou de liquidation de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 10. Droits et obligations attachés aux parts

10.1. Cas général

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

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

À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social et le boni de liquidation, sauf dispositions contraires des statuts le cas échéant.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

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.

10.2. Mineur

La règle suivante relative à la contribution aux dettes de la société est une règle interne entre associés, inopposable aux tiers, et notamment aux créanciers.

Dans l'hypothèse où un mineur tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, ledit mineur ne sera tenu du passif social attaché aux parts sociales reçues par lui qu'à concurrence de la valeur nominale de celles-ci. L'associé donateur sera quant à lui tenu de l'excédent éventuel de passif social dont il s'agit.

10.3. Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

10.4. Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement, ***le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les décisions collectives ordinaires et dans les décisions collectives extraordinaires****, sauf pour les décisions de changement de nationalité de la société, de prorogation de la durée de la société et d'augmentation des engagements des associés, où il est réservé au seul nu-propriétaire. L'usufruitier de parts sociales dispose ainsi notamment du droit de vote s'agissant de l'aliénation de biens et droits appartenant à la société.*

Toutefois, celui du nu-propriétaire ou de l'usufruitier qui ne dispose pas du droit de vote conformément aux stipulations ci-dessus, bénéficie de la même information et est convoqué dans les mêmes formes et délais que celui qui en dispose aux assemblées générales de la société, auxquelles il participe sans voix délibérative, mais avec voix consultative. Si sa position est contraire à celle adoptée par le titulaire du droit de vote, mention pourra en être faite à sa demande dans le procès-verbal. Il est, dans les mêmes conditions, informé des consultations écrites et appelé aux actes constatant des décisions sociales.

L'usufruit de chaque part sociale donne également droit à la répartition des bénéfices, dans les conditions prévues à l'article 23 des statuts.

Article 11. Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée - Retrait d'un associé - Liquidation d'une communauté de biens entre époux

11.1. Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés, *toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.*

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

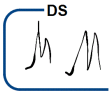
L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

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.

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

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soumis à agrément, alors même que la cession aurait eu lieu notamment par voie de fusion ou d'apport ou d'attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Revendication par le conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Si un conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à l'apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la collectivité des associés donné par décision extraordinaire, abstraction faite des parts du conjoint déjà associé qui ne participe pas au vote.

11.2. Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

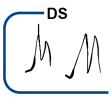
Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

Si un démembrement en usufruit et nue-propriété affecte des parts, le retrait ne peut être demandé que conjointement par le nu-propriétaire et l'usufruitier. Le sort des parts démembrées est réglé conformément aux stipulations de l'article 9 des statuts.

11.3. Nantissement - Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts visées à l'article 11.1 des présents statuts.

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 au cessionnaire 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.

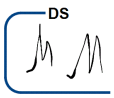
La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions susvisées doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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

11.4. Liquidation d'une communauté de biens entre époux

En cas de dissolution et de liquidation de la communauté de biens existant entre un associé et son conjoint par suite de divorce, séparation de corps ou de biens et, d'une manière générale, pour une cause quelconque de leur vivant, l'attribution de parts sociales dépendant de la communauté au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréée dans les conditions prévues à l'article 11.1 des présents statuts.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

En cas de refus d'agrément, celui des conjoints figurant seul en nom dans les statuts de la société et ayant donc seul la qualité d'associé, garde cette qualité pour la totalité des parts sociales dépendant de la communauté dissoute, à charge par lui de procéder par d'autres attributions éventuelles au règlement nécessaire des droits de son conjoint ou ex-conjoint.

Article 12. Mutation par décès

En cas de décès d'un associé personne physique, la société n'est pas dissoute mais se poursuit entre les associés survivants et le ou les ayants-droit de l'associé décédé (son conjoint, ses descendants ou autres héritiers ou légataires) dûment agréés par les associés survivants dans les conditions et suivants les modalités indiquées ci-après, ***sauf les ayants-droit ayant déjà la qualité d'associé qui sont dispensés d'agrément.***

Les ayants-droit de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité à la société dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

Dans les quinze jours de la production de ces pièces, les associés survivants statuent, le cas échéant, sur l'agrément du ou des ayants droit par décision extraordinaire hors la présence de ce/ces dernier(s), les voix attachées aux parts de son/leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.

La décision d'agrément ou de refus d'agrément doit être constatée dans un procès-verbal ou dans un acte.

En cas de refus d'agrément en qualité d'associés des héritiers ou ayants droit d'un associé décédé, ces derniers n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Dans cette hypothèse, les associés survivants sont dans l'obligation : (i) soit d'acquérir eux-mêmes la totalité des parts sociales dépendant de la succession ouverte, (ii) soit de les faire acquérir par un ou plusieurs tiers, (iii) soit encore de les faire racheter par la société à titre de réduction de son capital social. Le rachat et le paiement total de la valeur desdites parts devra intervenir au plus tard dans les douze mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

La valeur des parts concernées est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Quelle que soit la solution choisie par les associés survivants, elle doit être définitive et avoir été notifiée à chacun des membres de la succession dans le délai maximal de trois mois à compter de la date du refus d'agrément constaté par acte ou par procès-verbal ; à défaut de quoi, l'agrément de tous ces derniers est considéré comme donné et la transmission des parts dépendant de la succession ouverte s'opère à leur profit.

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

Dissolution et liquidation d'une personne morale

La dissolution, pour quelque cause que ce soit, d'une personne morale ayant la qualité d'associé, est assimilée au décès d'un associé personne physique.

En conséquence, les parts sociales appartenant à la personne morale dissoute ne pourront être transmises, lors de sa liquidation, à quelque personne que ce soit, qu'après autorisation préalable de la collectivité des associés dans les cas et conditions prévu(e)s ci-dessus au présent article 12.

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

Article 13. Nomination - Révocation - Démission - Incapacité - Disparition - Vacance - Décès

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'exception des premiers gérants ci-après désignés aux termes des présents statuts.

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

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

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparait ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

Article 14. Pouvoirs - Information des associés - Responsabilité

14.1. Pouvoirs

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

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

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

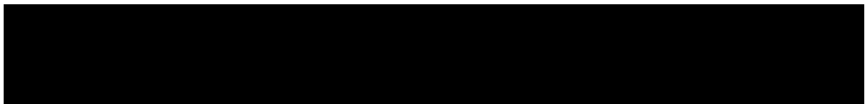
14.1.2. *Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :*

- acquérir, souscrire, vendre, apporter et plus généralement aliéner des biens et droits immobiliers et des parts sociales ;

- hypothéquer ou nantir tout ou partie du patrimoine de la société ou plus généralement conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;

- emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque ;

- consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

14.2. Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

14.3. Responsabilité

La responsabilité des gérants est engagée dans les conditions de droit commun définies pour les sociétés civiles.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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 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.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article 15. Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée.

Article 16. Représentation aux décisions collectives

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives, et dispose d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

Un associé peut se faire représenter aux décisions collectives par un autre associé de la société.

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Article 17. Assemblée générale

17.1. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

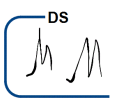
Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

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.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

17.2. 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.

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 ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

17.3. Tenue des assemblées

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

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

17.4. 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.

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.

Article 18. Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de récepti [redacted] *ents pour émettre son vote par écrit à la gérance.*

[redacted] *'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.*

Les décisions ainsi prises sont constatées par des procès-verbaux établis sur le registre des délibérations ci-dessus prévu. Ces procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Article 19. Décisions constatées dans un acte unanime

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 signature privée, 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. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Un exemplaire de l'acte 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 20. Décisions collectives ordinaires

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;

- l'affectation et la répartition des bénéfices.

*Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par **un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.*

Article 21. Décisions collectives extraordinaires

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature.

*Sous réserve d'autres conditions prévues par les présents statuts le cas échéant, les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par **un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers (2/3) du capital social**. Cette majorité est irréductible, de sorte qu'elle ne peut être réduite sur deuxième convocation ou plus.*

Si la société comprend, ou vient à ne comprendre, que deux associés, toutes décisions extraordinaires devront être prises à l'unanimité des associés.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article 22. Exercice social

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

Article 23. Détermination et affectation du résultat

***23.1.** La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.*

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

***23.2.** En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, il est opéré une distinction entre résultat courant et résultat exceptionnel, étant précisé que :*

- le résultat exceptionnel est exclusivement celui provenant des opérations de cession d'éléments d'actif immobilisé ;

- tout autre résultat sera qualifié de courant, et notamment les plus-values réalisées sur l'actif circulant s'incorporeront au résultat courant.

Tout dividende prélevé sur le résultat courant de l'exercice profitera à l'usufruitier seul.

Tout dividende prélevé sur le résultat exceptionnel d'un exercice profitera conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier, en appliquant, au choix de l'usufruitier seul, l'une des deux options suivantes :

- soit un report de l'usufruit sur l'actif distribué, avec les mêmes prérogatives que celles dont jouit l'usufruitier sur les parts sociales en application du mécanisme de la subrogation réelle et des dispositions de l'article 587 du Code civil : (i) en cas d'attribution par la société d'un actif consomptible, l'usufruitier jouit sur ces biens d'un quasi-usufruit, (ii) en cas d'attribution par la société d'un actif non consomptible, le droit de l'usufruitier se reporte sur le bien offert en contrepartie ;

- soit une répartition en pleine propriété à opérer en fonction de la valeur respective du droit de chacun des droits démembrés.

Toutefois, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant le cas échéant.

Si la société réalise des pertes comptables que les associés décident de supporter personnellement, celles liées aux opérations courantes seront supportées par l'usufruitier, tandis que celles liées aux opérations exceptionnelles le seront par le nu-propriétaire.

En cas de démembrement de propriété affectant des parts sociales, l'usufruitier bénéficiera du choix entre les deux mêmes options que celles ci-dessus pour les sommes ou actifs mis en distribution et prélevé sur les réserves.

De la même manière que ci-dessus, un dividende préciputaire sera versé aux titulaires de droits démembrés à concurrence des sommes nécessaires au paiement de l'impôt afférent à la quote-part de résultat leur revenant, le cas échéant.

DS

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Répartition fiscale des résultats

Conformément à la doctrine administrative (BOI-RFPI-CHAMP-30-20-20170614 n° 160 et I-B § 100 à 200 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20), les associés sont convenus de préciser dans les statuts en cas de démembrement de propriété des parts sociales de la société, les modalités selon lesquelles les revenus et les plus ou moins-values réalisés par la société civile seront répartis entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, pour l'établissement de leurs cotisations d'impôt sur le revenu respectives.

Les intéressés constatant que les usufruitiers statueront sur l'affectation qui sera donnée aux résultats comptables de la société conviennent entre eux :

1/ Que les revenus ou déficits tirés de la gestion d'immeubles ou de biens et droits mobiliers ou immobiliers, ainsi que les revenus, plus ou moins-values retirées de la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, seront exclusivement à déclarer par les usufruitiers de parts sociales.

Corrélativement, ces derniers supporteront seuls et à titre définitif, l'impôt sur le revenu correspondant.

2/ Que les plus ou moins-values qui seront réalisées par la société civile à l'occasion de la cession d'un élément de son actif immobilisé (tel qu'immeuble social ou titres de participation) seront à déclarer ainsi :

a/ En cas de convention de quasi-usufruit sur le produit de la cession, en cas de mise en réserve, en cas de report à nouveau ou en cas de silence gardé par les parties quant à la distribution de ce produit, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier.

b/ En cas de partage des sommes entre usufruitier et nu-propriétaire, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire à proportion des sommes reçues ;

c/ En cas de remploi en démembrement des sommes distribuées, la plus-value sera déclarée par l'usufruitier et le nu-propriétaire en fonction du barème fiscal d'évaluation de l'usufruit.

Corrélativement, le déclarant supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

TITRE VI - AUTRES DISPOSITIONS

Article 24. Comptes courants

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

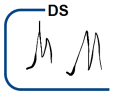
Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions d'intérêts et de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés. Dans le cas où l'avance est faite par la gérance unique, ces conditions sont déterminées d'accord entre elle et les associés.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

Article 25. Redressement - Liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Article 26. Prorogation - Dissolution de la société

26.1. *La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.*

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

26.2. *Par décision extraordinaire la collectivité des associés 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, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,

- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

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.

Par décision ordinaire, la collectivité des associés 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.

Article 27. Liquidation

Par décision ordinaire la collectivité des associés 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, en tenant compte des dispositions de l'article 9 des présents statuts pour les parts sociales grevées d'un droit d'usufruit.

La clôture de la liquidation est constatée par une décision ordinaire de la collectivité des associés.

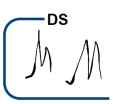
Article 28. Registre des bénéficiaires effectifs

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 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

Article 29. Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

Article 30. Loi nouvelle

Les parties entendent écarter l'effet de toute loi nouvelle modifiant tout ou partie de leurs conventions, sauf s'il s'agit d'une loi impérative.

DEUXIEME PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de VERSAILLES (78000) par le notaire soussigné via le guichet unique.

NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les associés nomment pour premiers gérants de la société :

La SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG plus amplement dénommés en tête des présents statuts.

Les fonctions des premiers gérants sont d'une durée indéterminée.

Chacun de Monsieur Matthieu MORET, agissant en qualité de gérant de la société SCI MATTHIEU MORET et Monsieur Soyan KYHENG déclare accepter cette fonction de gérant et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

PERSONNALITÉ MORALE - POUVOIRS

1. *La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.*

2. *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. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.*

3. *Les gérants, ensemble ou séparément, sont expressément habilités à l'effet de souscrire, dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements suivants :*

- acquérir la pleine propriété, des biens suivants : à SAINT-NOM-LA-BRETECHE (YVELINES) 78860 2, 3 rue Michel Pérot, dont l'assiette de la volumétrie est cadastrée section AM n°2 Lieudit Avenue des Platanes Surface 00 ha 94 a 36 ca : le lot de volume numéro 11 (volume dans lequel viendra s'insérer un ensemble de locaux professionnels reliés entre eux par un escalier intérieur et sur deux niveaux de configuration différente (sous-sol rez-de-chaussée) et un local transformateur EDF, le tout compris entre les cotes 135,60 NGF environ et 141,20 NGF environ) ainsi que dans le lot volume 6 le lot six cent quarante-neuf (649) (au sous-sol, un emplacement de stationnement), moyennant le prix global de TROIS CENTVINGT-CINQ MILLE EUROS (325.000,00 EUR), payable comptant, en exécution d'une promesse de vente suivant acte reçu par Maître Jérôme MARTINOT, notaire à SAINT GERMAIN EN LAYE, le 27 mars 2025, et à cet égard se substituer à Monsieur Matthieu MORET ;

- contracter un ou plusieurs emprunt(s) auprès de tout établissements bancaires pour le financement de l'acquisition des biens et droits immobiliers sus-désignés, et des travaux à réaliser sur ces mêmes biens et droits immobiliers le cas échéant ;

- consentir toutes sûretés réelles sur lesdits biens et droits immobiliers objet de l'acquisition pour garantir le remboursement du ou des emprunt(s) susvisés ;

- ouvrir un compte bancaire au nom de la société ;

- plus généralement faire tous actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, sauf ceux visés à l'article 14.1.2 nécessitant

DS

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

une décision collective des associés et qui ne seraient pas ci-dessus visés aux termes du présent paragraphe 3.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de plein droit par elle desdits actes et engagements.

***4.** A compter de l'immatriculation, les associés donnent mandat au gérant pour souscrire, au nom et pour le compte de la société, les actes et engagements susvisés au paragraphe 3 ci-dessus.*

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;

- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;

- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

ENREGISTREMENT

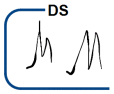
Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de leur date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Office notarial du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après l'immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société. En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux. »



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

En conséquence et notamment :

- REALISER un apport en numéraire de la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**

- OBLIGER le DELEGANT au paiement de son apport suivant le mode et dans les délais que le DELEGE avisera.

- STIPULER que la société sera gérée et administrée par le délégant et Monsieur Soyan KYHENG, en qualité de co-gérants.

- FIXER leurs pouvoirs et la durée de leur mandat.

- ACCEPTER pour le compte de la société qu'il représente ce mandat de gérant et déclarer en tant que gérant de la SCI MATTHIEU MORET qui rien empêche la prise de cette fonction.

- STIPULER, dans les termes et conditions que le DELEGUE jugera convenables, toutes conventions relatives au pacte social, aux apports, aux comptes courants des associés, à la rémunération des dirigeants sociaux, à la répartition des bénéfices et des pertes, à la cession des droits sociaux tant à titre onéreux que gratuit, entre vifs ou par décès, à l'administration de la société, sa modification, sa prorogation, sa dissolution, sa liquidation.

- SOUSCRIRE toutes déclarations de conformité ou autres.

- PROCEDER à toutes formalités de publicité légale, de dépôt et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés compétent.

- SATISFAIRE à toutes obligations fiscales relatives à la constitution.

- CONFERER, le cas échéant, tous pouvoirs pour permettre la réalisation et la prise en charge par la société des actes et engagements entrant dans son objet pendant la période antérieure à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

- RECONNAITRE que le DELEGANT **a reçu un projet des statuts de société et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.**

PLURI REPRESENTATION

Le DELEGANT, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le DELEGUE à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le DELEGUE ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE DELEGATION

A la suite de ces opérations, le délégué sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu de la présente délégation par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucun réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du délégué, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, substituer, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

DS

Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [redacted]

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.



Docusign Envelope ID: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149

A titre de convention de preuve, le présent acte est signé sur support électronique conformément à la règlementation européenne et française en vigueur, en particulier le Règlement (UE) n° 910/2014 du Parlement européen et du Conseil du 23 juillet 2014 et les articles 1367 et suivants du Code civil.
A cet effet, le présent acte, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour(x) mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le délégant, à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI.
Le délégant décide (i) que la signature électronique qu'il appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite, et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte. Le délégant prend acte que le procédé de signature utilisé par lui pour signer le présent acte sur support électronique lui permet de disposer d'un exemplaire du présent acte sur support durable ou d'y avoir accès, conformément à l'article 1375 alinéa 4 du Code civil.

6/20/2025

Matthieu MORET

Sci Matthieu Moret

Bon pour délégation de signature

[redacted]ed by:

316CD4C0675E40F...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 8C7EF6BF-EFA0-405E-A857-C18831D88149
État: Complétée

Objet: DELEGATION DE SIGNATURE

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 21
Signatures: 1

Nombre de pages du certificat: 3
Paraphe: 20

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Fuseau horaire: (UTC-08:00) Heure normale du Pacifique (États-Unis et Canada)

Émetteur de l'enveloppe:
Pauline NOURGY-BUSSON
[redacted]
Adresse IP: 45.129.218.226

Suivi du dossier

État: Original
20/06/2025 09:41:58

Titulaire: Pauline NOURGY-BUSSON
[redacted]

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Matthieu MORET [redacted] Sci Matthieu Moret Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	[redacted] 316CD4C0675E40F... Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 2a09:bac2:347e:14dc::214:96 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 20/06/2025 09:45:04 Consultée: 20/06/2025 10:55:29 Signée: 20/06/2025 10:56:58

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/06/2025 10:55:29
ID: e26025b1-2b2d-45ec-9422-36b03e087ebb

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur	**État**	**Horodatage**
Événements de livraison à l'agent	**État**	**Horodatage**
Événements de livraison intermédiaire	**État**	**Horodatage**
Événements de livraison certifiée	**État**	**Horodatage**
Événements de copie carbone	**État**	**Horodatage**
Événements de témoins	**Signature**	**Horodatage**
Événements notariaux	**Signature**	**Horodatage**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	20/06/2025 09:45:05
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 10:55:29
Signature complétée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 10:56:58
Complétée	Sécurité vérifiée	20/06/2025 10:56:58

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Office du Dôme-Notaires (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Office du Dôme-Notaires:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: [redacted]

To advise Office du Dôme-Notaires of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [redacted] and in the body of such request you must state:

your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Office du Dôme-Notaires

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to alexandre.boufflers@odd.notaires.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Office du Dôme-Notaires

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [redacted] and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Office du Dôme-Notaires as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Office du Dôme-Notaires during the course of your relationship with Office du Dôme-Notaires.

Liste des annexes :

- Procuration_Soyan_KYHENG

- DELEGATION_DE_SIGNATURE

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Générée sur support électronique depuis le Minutier Central Electronique des Notaires de France par le notaire qui a apposé sa signature électronique qualifiée.

Et certifiée conforme à l’acte authentique déposé sous le numéro 34400920252080977

