RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

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

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

2 PLACE SAINT THOMAS
Société civile immobilière
au capital de 445 758,06 euros
Siège social : 37 Rue du général de Gaulle
67205 OBERHAUSBERGEN
RCS STRASBOURG 479 541 443

STATUTS

STATUTS MIS A JOUR LE 14 MAI 2025

Certifié conforme
La gérance

DocuSigned by:
[redacted]
E2AA47535160422...

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble sis à [redacted] l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

2 PLACE SAINT THOMAS

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n.84-406 du 30 mai 1984 modifié.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 37, rue du Général de Gaulle - 67205 OBERHAUSBERGEN.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société, initialement fixée au 02 décembre 2022 à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, a été prorogée de 80 ans par décision de la collectivité des associés et expirera le 1er décembre 2102, sauf dissolution anticipée ou nouvelle prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 – APPORTS

1) Lors de la constitution, il est apporté en numéraire :

- par Monsieur Francis HEITZ, la somme de dix euros	10 €
- par Monsieur Jean Michel LOSA; la somme de vingt euros	20 €
soit au total la somme de trente euros	30 €

2) Lors de l'augmentation du capital social du 10 mars 2005, il a été apporté en numéraire :

-par Monsieur Guy CROMER,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
-par Monsieur Philippe DURAND DE GROSSOUVRE,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
-par Monsieur Bernard EBERST,	
la somme de deux cent soixante-dix-neuf mille deux cents euros	279 200 €
-par Monsieur Adrien FRIEDRICH,	

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Philippe GARNIER,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Madame Simine HASSANEYN,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Francis, HEITZ,	
la somme de soixante neuf mille sept cent quatre-vingt-dix euros	69 790 €
- par Monsieur Christian KAEMPF,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Jean-Michel LOSA,	
la somme de cent trente-neuf mille cinq cent quatre-vingts euros	139 580 €
- par Madame Françoise MANTZ,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Francis PONTHIEUX,	
la somme de trente-quatre mille neuf cents euros	34 900 €
- par Madame Jocelyne PONTHIEUX,	
la somme de trente-quatre mille neuf cents euros	34 900 €
- par Monsieur Antoine SATHICQ,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Madame Isabelle SATHICQ,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Monsieur François SCHAEFFER,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Dominique THIBAUD,	
la somme de cent trente-neuf mille six cents euros	139 600 €
- par Monsieur Alain WEIMAR,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Madame Christiane WEIMAR,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Monsieur Emmanuel PROVOT,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Madame Anne KARST-PROVOT,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Monsieur Benoît ESCANDE,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Madame Anne ESCANDE,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
- par Monsieur Bernard FRAND,	
la somme de soixante neuf mille huit cents euros	69 800 €
soit au total la somme de :	2 512 770 €

3) Le capital social a été réduit de 139 600 € à la suite du retrait de la Madame Simine HASANEYN comme associée. Compte tenu de la constitution de l'augmentation du capital social du 10 mars 2005 et de la réduction de capital du 5 septembre 2005, les apports ressortent à 2 373 200 €.

4) Lors de l'augmentation du capital social du 5 septembre, il a été souscrit en numéraire :

- par Monsieur Claude BERNHEIM,	
la somme de cent trente neuf mille six cents euros	139 600 €
- Madame Agnès MARTIN,	
la somme de cent quatre vingt un mille quatre cent quatre-vingts euros	181 480 €

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

- Monsieur Ludovic MARTIN,
  la somme de quatre vingt dix sept mille sept cent vingt euros — 97 720 €

Total de l'augmentation du capital : quatre cent dix huit mille huit cents euros — 418 800 €

5) Lors de l'augmentation du capital social du 14 février 2009, il a été souscrit en numéraire :

- Monsieur Francis HEITZ,
  la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents — 41 344,33 €
- Monsieur Jean Michel LOSA,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Monsieur Claude BERNHEIM,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Monsieur Guy CROMER,
  la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents — 41 344,33 €
- Monsieur Philippe DURAND DE GROSSOUVRE,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Monsieur Bernard EBERST,
  la somme de cent soixante cinq mille trois cent soixante-dix-sept euros et trente cents — 165 377,30 €
- Monsieur Adrien FRIEDRICH,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Monsieur Philippe GARNIER,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Madame Agnès MARTIN,
  la somme de cent sept mille quatre cent quatre-vingt quinze euros et vingt-cinq cents — 107 495,25 €
- Monsieur Ludovic MARTIN,
  la somme de cinquante sept mille huit cent quatre-vingt-deux euros et six cents — 57 882,06 €
- Monsieur Christian KAEMPF,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Madame Françoise MANTZ,
  la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents — 82 688,65 €
- Monsieur Francis PONTHIEUX,
  la somme de vingt mille six cent soixante-douze euros et seize cents — 20 672,16 €
- Madame Jocelyne PONTHIEUX,
  la somme de vingt mille six cent soixante-douze euros et seize cents — 20 672,16 €
- Monsieur Antoine SATHICQ,
  la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

et trente trois cents	41 344,33 €
-Madame Isabelle SATHICQ, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Monsieur François SCHAEFFER, la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents	82 688,65 €
-Monsieur Dominique THIBAUD, la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents	82 688,65 €
-Monsieur Alain WEIMAR, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Madame Christiane WEIMAR, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Monsieur Joseph SENNE, la somme de quatre-vingt-deux mille six cent quatre-vingt-huit euros et soixante cinq cents	82 688,65 €
-Monsieur Emmanuel PROVOT, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Madame Anne KARST-PROVOT, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Monsieur Benoît ESCANDE, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Madame Anne ESCANDE, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
-Monsieur Bernard FRAND, la somme de quarante et un mille trois cent quarante quatre euros et trente trois cents	41 344,33 €
Total de l'augmentation du capital : un million six cent cinquante trois mille sept cent soixante-treize euros et six cents	1 653 773,06 €

Compte tenu de la constitution, de l'augmentation du capital du 10 mars 2005, de la réduction et de l'augmentation du capital du 5 septembre 2005, de la réduction de la valeur nominale des parts et de l'augmentation de capital du 14 février 2009 les apports ressortent à 4 445 773,06 €.

Aux termes d'une consultation écrite en date du 14 avril 2025, le capital social a été réduit d'une somme de 4 000 015,00 d'euros par voie d'annulation de 400 001 500 parts sociales de 0,01 euros chacune et la distribution corrélative de 4 000 015 d'euros par inscription au crédit des comptes courants des associés titulaires desdites parts sociales.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à quatre cent quarante-cinq mille sept cent cinquante-huit euros et six cents 445 758,06 euros.

Il est divisé en 44 575 806 parts sociales de 0,01 euros chacune, numérotées de 1 à 44 575 806, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Associés	Pleine Propriété	Usufruit	Nue Propriété
Madame Monique BERNHEIM *Numérotées de 1 à 2 228 790*	2 228 790		
M. CROMER Guy *Numérotées de 2 228 791 à 3 343 185*	1 114 395		
M. DURAND DE GROSSOUVRE Philippe *Numérotées de 3 343 186 à 5 571 976*	2 228 790		
M. EBERST Bernard *Numérotées de 5 571 977 à 10 029 556*	4 457 581		
Mme ESCANDE Anne *Numérotées de 10 029 557 à 11 143 951*	1 114 395		
M. ESCANDE Benoît *Numérotées de 11 143 952 à 12 258 347*	1 114 395		
Mme FRAND Odile *Numérotées de 12 258 348 à 13 372 742*		1 114 395	
M. FRAND Thomas *Numérotées de 12 258 348 à 12 629 812*			371 465
Mme FRAND Mélanie *Numérotées de 12 629 813 à 13 001 277*			371 465
Mme FRAND Aline *Numérotées de 13 001 278 à 13 372 742*			371 465
M. FRIEDRICH Adrien *Numérotées de 13 372 743 à 15 601 532*	2 228 790		
M. GARNIER Philippe *Numérotées de 15 601 533 à 17 830 322*	2 228 790		
M. HEITZ Francis *Numérotées 17 830 323 à 18 944 718*	1 114 395		

DS

SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Associés	Pleine Propriété	Usufruit	Nue Propriété
M. KAEMPF Christian *Numérotées de 18 944 719 à 21 173 508*	2 228 790		
Mme KARST Anne *Numérotées de 21 173 509 à 22 287 903*	1 114 395		
M. LOSA Jean-Michel *Numérotées de 22 287 904 à 24 516 693*	2 228 790		
Dr DAVID-EHLINGER Agnès Numérotées de 24 516 694 à 27 414 121	2 897 427		
M. MARTIN Ludovic *Numérotées de 27 414 122 à 28 974 274*	1 560 153		
Mme OLIVE Martine *Numérotées de 28 974 275 à 31 203 064*	2 228 790		
M. PONTHIEUX Francis *Numérotées de 31 203 065 à 31 760 262*	557 198		
M. PONTHIEUX Thomas *Numérotées de 31 760 263 à 32 038 860*	278 599		
M. PONTHIEUX Antoine *Numérotées de 32 038 861 à 32 317 459*	278 599		
M. PROVOT Emmanuel *Numérotées de 32 317 460 à 33 431 854*	1 114 395		
M. SATHICQ Antoine *Numérotées de 33 431 855 à 34 546 250*	1 114 395		
Mme SATHICQ Isabelle *Numérotées de 34 546 251 à 35 660 645*	1 114 395		
M. SCHAEFFER François *Numérotées de 35 660 646 à 37 889 435*	2 228 790		

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Associés	Pleine Propriété	Usufruit	Nue Propriété
M. SENNE Joseph *Numérotées de 37 889 436 à 40 118 225*	2 228 790		
M. THIBAUD Dominique *Numérotées de 40 118 226 à 42 347 016*	2 228 790		
Mme WEIMAR Christiane *Numérotées de 42 347 017 à 44 575 806*	2 228 790		
Totaux	43 461 411	1 114 395	1 114 395

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices. obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.
A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.
Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

L'associé pourra 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, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après. Chaque part sociale donne droit à une voix.

3 - Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

TITRE IV. - CESSION TRANSMISSION RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'agrément des associés est donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire à la majorité des trois quarts du capital social.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les 60 jours suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois suivant l'assemblée.

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

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de 60 jours à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

1) Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les descendants du défunt. Ceux-ci devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

En cas de refus d'agréments, les héritiers ou légataires auront droit à la valeur des parts sociales de leur auteur, laquelle devra leur être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la Société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. La valeur de ces droits est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

2) Donation - Liquidation de communauté.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

3) Autres transmissions entre vifs.

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions susrelatées.

DS

SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.
Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

ARTICLE 16 - GERANCE

1 - Désignation - Démission - Révocation

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée.
Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société. La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

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

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 2 PLACE SAINT THOMAS", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

3 - Responsabilité

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

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

4 - Rémunération

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

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

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

-l'augmentation ou la réduction du capital social,
-la prorogation de la société,
-sa dissolution,
-sa transformation en société de toute autre forme,
-l'option pour l'impôt sur les sociétés,
-la création d'une copropriété

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quart au moins du capital social.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

2 – Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.
Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Lorsque les décisions sont prises en assemblée générale, l'assemblée peut se dérouler physiquement ou par tout autre moyen et notamment par voie de téléconférence, visioconférence ou tous moyens de télécommunication électronique, dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnées dans la convocation de l'assemblée.

Les moyens de visioconférence ou de télécommunications utilisés pour permettre aux associés de participer à distance aux assemblées générales devront présenter des caractéristiques techniques garantissant une participation effective à l'assemblée et permettant la retransmission continue et simultanée de la voix et de l'image, ou au moins de la voix, des participants à distance.

Les associés qui participent à l'assemblée générale par visioconférence, téléconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par le Code de commerce, sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires qui se tiennent physiquement sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

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

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

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

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs. Elle est présidée par le gérant ou le plus âgée des gérants; il est constitué un bureau comprenant outre le président et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret du 3 juillet 1978.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée ou par courriel avec accusé de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée ou par courriel avec accusé de réception,

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

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite sont adoptées selon les mêmes règles de majorité que celles applicables à la réunion des assemblées générales.

Si pour une même résolution, le sens du vote de l'associé n'est pas clairement exprimé, le vote sera réputé être un vote de rejet.

ARTICLE 18 - EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er juillet et finit le 30 juin.

Il est tenu un livre-journal où sont inscrits jour après jour les recettes et les dépenses.

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

ARTICLE 19 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et *sur* les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

En cas de démembrement des parts sociales, l'obligation de contribution aux déficits courants et moins-value de cession d'éléments d'actifs sera à la charge de l'usufruitier.

En cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier aura droit aux bénéfices sans distinction de leur origine (résultat courant exceptionnel ou plus-value de cession d'éléments d'actif).

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 20 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 21 - DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 22 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

DS
SJ

Docusign Envelope ID: 165E2193-D06C-4832-A777-5EE443085FD8

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 23 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 24 - REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
Les soussignés donnent mandat à Monsieur Francis HEITZ à l'effet de prendre, au nom et pour le compte de la Société, les engagements suivants :

- signature de l'acte d'acquisition de l'immeuble sis au [redacted]
- nantir les parts sociales au profit des établissements bancaires,
- signature de l'ensemble des baux d'habitation et/ou commerciaux,

L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Francis HEITZ et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.