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

100229301

MDC/MDC/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE SIX MAI

A NANTES (Loire-Atlantique), 92, boulevard de Doulon, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Marine DURAND-CHUPIET, Notaire associée de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « BELLORA NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à NANTES (Loire-Atlantique), 92, boulevard de Doulon, identifié sous le numéro CRPCEN 44184,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

A la requête de :

1°) Monsieur Brice **MORLAT**, Cyber security manager, demeurant [redacted] le [redacted]

De nationalité [redacted]
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Et

2°) Madame Elise Marie Eléonore **ROLLET**, Procurement director, demeur[redacted]

De nationalité [redacted]
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la **séparation de biens,** suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 22 septembre 2017.

Contrat non modifié depuis lors.

PRESENCE - REPRESENTATION

Monsieur Brice MORLAT et Madame Elise ROLLET sont non présents à l'acte mais représentés par Madame Eugénie HUBLOT, notaire stagiaire, élisant domicile en cette qualité en l'étude de la notaire soussignée, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis aux termes d'une procuration électronique sous signatures privées en date du **06 mai 2025**, dont une copie est annexée sur support électronique.

(Annexe. Procuration des asociés)

TITRE I : FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE DUREE – PROROGATION

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.
Elle est régie savoir :
- Par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil ;
- Par le décret n°78-704 du 3 juillet 1978 ;
- Par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet en France et dans la Communauté Européenne :

* L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobiliers,

* L'acquisition par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement, la propriété, l'administration, la gestion de tous titres, parts sociales, obligations, contrats de capitalisation et autres valeurs mobilières, le tout pour son propre compte,

* L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes suretés réelles grevant les biens de la société ou autres garanties nécessaires à son obtention,

* Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **ABEE ESTATE**.

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **3, square Gustave Courbet à BEAUCOUZE (49070).**

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

ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf (99) ans.

Un (1) an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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 la décision prévue ci-dessus.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS EN NUMERAIRE

- **Monsieur Brice MORLAT** fait apport d'une somme de MILLE EUROS, ci .....1.000,00 Euros

- **Madame Elise ROLLET** fait apport d'une somme de MILLE EUROS, ci.....1.000,00 Euros

TOTAL des APPORTS en NUMERAIRE : DEUX MILLE EUROS, ci .....2.000,00 Euros

Seules personnes physiques signataires des statuts.

Les associés fondateurs ont, pour leur compte, déposé la somme représentative de leurs apports respectifs en numéraire à un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'office notarial susnommé en tête des présentes, ainsi qu'il résulte d'**un certificat qui demeure annexé aux présentes sur support électronique**.

(Annexe. Certificat)

ARTICLE 6 *ter* – APPORTS EN COMPTE COURANT

Tout compte courant d'associé au nom de Monsieur Brice **MORLAT** ou de Madame Elise **ROLLET**, ci-dessus nommés, répondra aux modalités d'organisation ci-après exposées :

Fonctionnement

Tous les versements ou retraits de sommes qui pourront être effectués directement ou indirectement par Monsieur Brice **MORLAT** ou Madame Elise **ROLLET** au profit de la société ou pour son compte seront inscrits au compte courant ; le tout dans les limites prévues au sein des présents statuts.

Interdiction d'un solde débiteur

Le compte courant de l'associé ne pourra en aucun cas présenter un solde débiteur, sauf à correspondre à l'affectation d'un résultat déficitaire de la société.

Rémunération

Toute avance en compte courant est, par principe, non productive d'un intérêt annuel.

Pour autant, libre à l'associé et à la gérance par convention écrite, de prévoir pour l'avenir une rémunération à un taux déterminé.

Auquel cas, les intérêts acquis annuellement seront capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au même taux.

Blocage du compte courant

En cas de sommes inscrites au crédit du compte courant au jour du décès de Monsieur Brice **MORLAT**, l'avance en compte courant demeurant à cette date ainsi que les éventuels intérêts capitalisés à compter de cet événement seront bloqués au sein des livres de la Société jusqu'au jour du décès de Madame Elise **ROLLET**.

En cas de sommes inscrites au crédit du compte courant au jour du décès de Madame Elise **ROLLET**, l'avance en compte courant demeurant à cette date ainsi que les éventuels intérêts capitalisés à compter de cet événement seront bloqués au sein des livres de la Société jusqu'au jour du décès de Monsieur Brice **MORLAT**.

Remboursement

Outre les périodes de blocage envisagées ci-avant commençant à courir à compter du décès de Monsieur Brice **MORLAT** ou de Madame Elise **ROLLET**, les intéressés seront en droit de réclamer à la société, à tout moment, le remboursement total ou partiel de leur créance en compte courant, capital et intérêts, sous réserve de respecter les modalités de remboursement prévues au paragraphe suivant.

Demande de remboursement

Toute demande de remboursement devra :

- Soit, être formulée par l'associé, à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un délai de prévenance d'une durée d'un (1) mois ;
- Soit, être arrêtée au sein d'une future convention entre la gérance et l'intéressé.

Par dérogation aux périodes de blocage ci-avant prévues, Monsieur Brice **MORLAT** ou Madame Elise **ROLLET** ou leurs héritiers ou ayant-droit ou cessionnaire et la gérance pourront d'un commun accord prévoir une date de remboursement anticipée de tout ou partie des sommes inscrites en compte courant.

Transmission aux héritiers

En cas de transmission du présent compte courant à un héritier, ayant-droit ou cessionnaire, le présent blocage des sommes inscrites en compte obligera les bénéficiaires de la transmission sans que ceux-ci ne puissent réclamer un quelconque remboursement anticipé de la créance inscrite en compte courant d'associé.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

Il est divisé en DEUX MILLE (2.000) parts d'UN EURO (1,00 €) chacune attribuées aux associés, savoir :

- Les MILLE (1.000) parts, numérotées de 1 à 1.000, à Monsieur Brice **MORLAT**, ci ..... 1.000 parts

- Les MILLE (1.000) parts, numérotées de 1.001 à 2.000, à Madame Elise **ROLLET**, ci ..... 1.000 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social initial : DEUX MILLE PARTS, ci ..... 2.000 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 29 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent formellement être agréés par les associés.

Le capital pourra aussi, à toute époque, être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation des parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 18 des présents statuts.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES PARTS

I. **Parts de numéraire** - Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze (15) jours francs après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

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

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un (1) mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée au retardataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze (15) jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

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

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de un pourcent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

II. **Parts d'apport 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 10 - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, quelle que soit la catégorie des parts.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

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

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruitier a vocation à appréhender l'ensemble des bénéfices distribués, que ceux-ci proviennent du résultat courant, financier ou exceptionnel.

En revanche, les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, ainsi qu'il est dit ci-dessous à l'article 13.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

ARTICLE 12 *bis* - MINORITE

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES PARTS

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

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient :

- ..... A l'usufruitier pour les décisions ordinaires et extraordinaires à l'exception de celles réservées au nu-propriétaire et énumérées ci-dessous ;

- ..... Au nu-propriétaire pour les décisions relatives au changement de nationalité de la société, à la dissolution et la liquidation de la société ainsi qu'aux décisions portant accroissement des engagements des associés.

Dans les cas visés ci-dessus, le titulaire de droits démembrés privé de droit de vote devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. Ledit titulaire de droits démembrés ne disposera toutefois dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Il est également précisé concernant le titulaire du droit de vote que, pour l'application des présents statuts doit être compris comme « *associé* » celui de l'usufruitier ou du nu propriétaire qui est titulaire du droit de vote comme indiqué ci-dessus.

Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire seront reportées sur un compte bancaire unique démembré, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propriété au nom du nu-propriétaire. S'il existe plusieurs nu-propriétaires, il sera ouvert un compte démembré pour chacun d'eux.

Faute d'indication à la société, conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Par le vocable "*même démembrement*", il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruits actuels, successifs, réversibles ou autres.

ARTICLE 14 - MUTATIONS ENTRE VIFS

I - Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signatures privées.

Elles deviennent opposables à la société, soit par leur acceptation par le gérant dans un acte authentique ou par leur signification à la société par acte extra-judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités nécessaires pour en assurer la publicité au greffe du tribunal de commerce et au R.C.S.

II - **Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés se prononçant à l'unanimité** dans les conditions prévues à l'article 29 des statuts.

III - A l'effet d'obtenir ce consentement l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des associés, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, nationalité, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

A l'effet de statuer sur la demande d'agrément, l'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

Si le cessionnaire est agréé, la gérance en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés disposent d'un (1) mois pour se porter acquéreurs et si plusieurs prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou si les associés se proposent d'acquérir un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, sans préjudice de l'exercice par le cédant de son droit de repentir.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent, s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés et à tout projet de nantissement des parts sociales. Toutefois, **les mutations à titre gratuit au profit des héritiers en ligne directe ne seront pas soumises à agrément**.

ARTICLE 15 - MUTATION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE [redacted]

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

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, son conjoint associé ou partenaire associé, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité statuant dans les conditions de l'article 29 des statuts.

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

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

ARTICLE 16 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 17 - TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Dans le cas d'une transmission universelle de patrimoine d'une personne morale associée à une autre personne morale, par voie de fusion, scission ou autre, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement des associés se prononçant à l'unanimité conformément aux dispositions de l'article 29 des statuts.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 14.

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

ARTICLE 18 - RETRAIT DE LA SOCIETE

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, 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. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office 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.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

TITRE III : ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés

ARTICLE 20 - NOMINATION – REVOCATION – DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS

I - Le ou les gérants sont nommés dans les statuts ou par l'assemblée générale ordinaire des associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 28 des présents statuts.

Sont dès à présent nommés gérants de la société sans limitation de durée : Monsieur Brice MORLAT et Madame Elise ROLLET, ci-dessus nommés, qui acceptent.

II - Les gérants sont révoqués par les associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 28 des présents statuts.

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

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

III - La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.

Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur r[redacted]u leur démission.

[redacted]u la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société serait gérée et administrée par le ou les gérants restés en fonction.

Toute cessation de fonction d'un gérant doit faire l'objet d'une publication, dans les conditions prévues par les dispositions légales. Ni la société, ni les tiers, ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la cessation de fonction des gérants, dès lors que cette décision a été régulièrement publiée.

ARTICLE 21 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

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

Il est amené à procéder à tous arbitrages et généralement tous actes de gestion des liquidités, titres, parts sociales, obligations, contrats de capitalisation et autres valeurs mobilières

En outre, **les gérants nommés dans les statuts peuvent également, à titre exceptionnel procéder à la vente des actifs immobiliers**, par dérogation aux dispositions de l'article 28 des présents statuts.

A ce titre, **les gérants nommés dans les statuts devront agir ensemble, ou à défaut, avoir obtenu le consentement écrit du co-gérant nommé dans les statuts préalablement à la vente desdits actifs immobiliers. Dans l'hypothèse où un seul des co-gérants nommés dans les statuts demeure en fonction, ce dernier pourra alors procéder seul à la vente desdits actifs immobiliers.**

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

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Toutefois, à titre de règlement intérieur pour les seuls gérants non nommés dans les statuts, et sans que la limitation de pouvoirs ci-après puisse être opposée aux tiers, ni invoquée par eux, il est expressément convenu que ne pourront être réalisés sans avoir été autorisés au préalable par une décision collective des associés ayant recueillie la majorité prévue à l'article 28 des présents statuts :

- tout achat d'immeubles ou de droits immobiliers ;

- toute constitution d'hypothèque sur les immeubles sociaux, ou de constitution de suretés ou garantie sur le ou les actifs sociaux appartenant ou pouvant appartenir à la société ;

- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes ;

- contracter tous emprunts pour le compte de la société ;

- tout rachat partiel ou total ou cession pouvant intervenir sur un support financier, dont notamment le rachat partiel ou total d'un contrat de capitalisation souscrit par la société, la cession de valeurs mobilières de toute nature présentes au sein d'un portefeuille de valeurs mobilières détenu par la société.

III - 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 les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans

préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 21 *bis* - REPRESENTATION

L'article 1161 du Code civil dispose qu'en matière de représentation des personnes physiques, un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts 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.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1161 du Code civil, le gérant de la société pourra contracter pour le compte de la société au contrat conclu avec une autre partie représentée par la personne du gérant ou au contrat conclu avec la personne du gérant, pour son propre compte, à titre personnel.

Le gérant de la société est ainsi autorisé à contracter dans ces circonstances sous réserve des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de la loi et des présents statuts.

TITRE IV : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 22 - FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou dans une consultation écrite.

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

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

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

ARTICLE 23 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

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

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

Les convocations ont lieu quinze (15) 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 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.

Toutefois, la convocation peut être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion : les associés renoncent par là même à se prévaloir des prescriptions légales et réglementaires.

ARTICLE 24 - INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition des comptes des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du code civil, 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. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister par tout expert agréé de son choix.

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

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

ARTICLE 25 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

ARTICLE 26 - ORDRE DU JOUR

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

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

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

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

ARTICLE 27 - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de Commerce ou Judiciaire soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-

verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 28 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent notamment la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts, la vente des actifs immobiliers de la société, et d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital, à l'exception de la révocation du ou des gérants et de la vente des actifs immobiliers de la société.

La révocation du ou des gérants sera décidée par les associés possédant ensemble la majorité du capital social, sauf lorsque leur nom figure dans les statuts où ils seront révocables à l'unanimité des associés.

La vente des actifs immobiliers de la société sera décidée par les associés possédant ensemble soixante pour cent (60%) du capital social, sous réserve des pouvoirs particuliers réservés aux gérants nommés dans les statuts, prévus à l'article 21.

ARTICLE 29 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'à la condition qu'elles soient adoptées par des associés représentant la majorité du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant, changement de nationalité de la société, dissolution et liquidation de la société, augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers ou encore agrément d'un cessionnaire de parts sociales étranger à la société doit être prise à l'unanimité.

Lorsque les parts sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions relatives au changement de nationalité de la Société, à la dissolution et la liquidation de la société, où le droit de vote appartient au nu-propriétaire comme indiqué à l'article 13.

ARTICLE 30 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signatures privées, sans être tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés 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 31 – CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "*adoptée*" ou "*rejetée*", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

A cette demande de consultation écrite sont joints, le rapport des gérants, ainsi le cas échéant celui des commissaires aux comptes et s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, pour limiter les frais de convocation la gérance peut adresser ces documents par simple lettre à l'exception de la notification du texte des projets de résolutions.

A compter de cette notification, les mêmes documents sont tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit de poser par écrit des questions relatives à cette consultation, auxquelles la gérance est tenue de répondre dans les huit jours de leur réception.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans les délais ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de démembrement de la propriété des parts, la convocation devra être adressée tant aux usufruitiers qu'aux nus-propriétaires.

TITRE V : ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 32 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant **du jour de l'immatriculation au 31 décembre 2026**.

ARTICLE 33 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

Détermination du résultat courant

Les résultats courants sont constitués par tous les produits de l'exercice (comprenant notamment les dividendes, intérêts, plus-values sur titres de placement, ….), sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où figureraient à l'actif social, des produits dits de capitalisation, tels que des SICAV, des FCP, des bons et contrats de capitalisation ou des contrats d'assurance-vie, le résultat de l'exercice comprendra également « la plus-value » prise par ces titres ou produits au cours de l'exercice social, qui sera déterminée dans les conditions suivantes :

A la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les titres ou produits ci-dessus visés à leur valeur liquidative à cette date. Cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la banque et/ou la compagnie d'assurance gérant le contrat. Cette valeur sera comparée à la valeur liquidative desdits titres ou produits à l'ouverture de l'exercice, et pour le premier exercice aux capitaux investis sur chacun des titres ou produits sous déduction des frais d'entrée.

Pour chaque exercice, il y aura lieu, le cas échéant, de faire une

compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des titres et produits de capitalisation, afin de déterminer un montant net des écarts.

S'il est constaté un écart net positif, il sera pris en compte en totalité au titre du résultat de l'exercice.

S'il est constaté un écart net négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat de l'exercice.

Détermination du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué par les plus-values sur cession d'actif immobilisé.

Répartition du résultat - principe

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

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

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

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

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

Répartition du résultat - Dispositions particulières liées au démembrement de propriété des titres sociaux entre usufruitier et nu-propriétaire

Dans l'hypothèse d'un démembrement de parts, l'usufruitier a en principe droit au résultat courant déterminé conformément à ce qui a été dit ci-dessus alors que le nu-propriétaire a vocation à recevoir le résultat exceptionnel. En contrepartie, il supporte seul l'impôt afférent audit résultat.

Par exception à ce qui précède, et conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus, il est expressément convenu que l'usufruitier a vocation à appréhender l'ensemble des bénéfices distribués, que ceux-ci proviennent du résultat courant, financier ou exceptionnel. Compte tenu de cette vocation à appréhender l'ensemble du résultat social, l'usufruitier assumera seul la charge fiscale y afférente.

TITRE VI : DISSOLUTION – LIQUIDATION – DIVERS

ARTICLE 34 - DISSOLUTION

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

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

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

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

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

ARTICLE 35 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou scission. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

ARTICLE 36 - ASSEMBLEE GENERALE - LIQUIDATEURS

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

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

ARTICLE 37 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

Après extinction du passif, le ou les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

Le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 38 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 39 - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies, conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

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

Dès à présent, les soussignés donnent mandat à Monsieur Brice **MORLAT** et Madame Elise **ROLLET** ci-dessus désignés comme co-gérants, avec faculté de substitution, pour accomplir les actes suivants :

- ouvrir tout compte bancaire ou postal,
- accomplir les démarches auprès d'établissements de crédit pour le financement de l'acquisition de tous biens immobiliers, signer tous contrats de prêts immobiliers, consentir toute garantie,
- réaliser l'acquisition de tous biens ou droits immobiliers en vue de leur possession, leur occupation, ou leur location,
- réaliser tout investissement des liquidités apportées aux présentes, sur tous supports mobiliers ou immobiliers,
- acquitter les honoraires relatifs à la constitution de la société au profit de l'Office notarial dénommé « *BELLORA NOTAIRES* » sis à [redacted] en ce inclus les débours et frais y afférents (avis d'insertion

au sein d'un journal d'annonces légales, frais d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés),

- acquitter les frais de fourniture du registre des assemblées générales et réaliser les paraphes et cotes du registre des assemblées générales,

- souscrire tout document relatif au bénéficiaire effectif de la société, conformément aux articles L. 561-46 et R. 561-55 du Code monétaire et financier, déposer les pièces justificatives en annexe du Registre du Commerce et des Sociétés en application des dispositions de l'article L. 561-45 du Code monétaire et financier et acquitter les honoraires et frais y afférents (dont notamment les frais de dépôt au greffe),

- accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

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

ARTICLE 40 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

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

En vue d'obtenir cette immatriculation, les associés donnent tous pouvoirs aux gérants à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 41 – BENEFICIAIRES EFFECTIFS - MANDAT

Monsieur Brice **MORLAT** et Madame Elise **ROLLET** ci-dessus désignés comme co-gérants, donnent tous pouvoirs à toute personne domiciliée professionnellement au sein de l'Office Notarial dénommé « *BELLORA NOTAIRES »,* sis à NANTES (44300) 92 boulevard de Doulon, pour souscrire en qualité de mandataire de la société, tout document nécessaire relatif à la déclaration des bénéficiaires effectifs de la société, conformément aux articles L. 561-46 et R. 561-55 du Code monétaire et financier et déposer les pièces justificatives en annexe du Registre du Commerce et des Sociétés, en application des dispositions de l'article L. 561-45 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 42 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés. Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

ARTICLE 43- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

ARTICLE 44 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ARTICLE 45 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

ARTICLE 46 - 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.

Mme HUBLOT Eugénie représentant de M. MORLAT Brice a signé à NANTES le 06 mai 2025	
Mme HUBLOT Eugénie représentant de Mlle ROLLET Elise a signé à NANTES le 06 mai 2025	
et le notaire Me DURAND-CHUPIET MARINE a signé à NANTES L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX MAI	

100229302
MDC / MDC

PROCURATION SPECIALE
AUX FINS DE CONSTITUTION D'UNE SOCIETE CIVILE

LES SOUSSIGNES :

1°) Monsieur Brice **MORLAT**, Cybersecurity, demeurant [redacted] le [redacted]

De nationalité [redacted]
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Et

2°) Madame Elise Marie Eléonore **ROLLET**, Procurement manager, demeurant [redacted]
Née [redacted]

De nationalité [redacted]
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la **séparation de biens,** suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 22 septembre 2017.
Contrat non modifié depuis lors.

Ci-après dénommés au corps des présentes sous le vocable "**MANDANT(S)**".

LESQUELS ont constitué, par les présentes, pour mandataire spécial :

Tout collaborateur domicilié professionnellement au sein de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « BELLORA NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à NANTES (44300), 92, boulevard de Doulon.

A L'EFFET :

1°/ Avec pouvoir de, pour le compte du **MANDANT, d'INTERVENIR** à la constitution d'une société civile, faire tout apport en numéraire, en prendre la qualité d'associé et, le cas échéant, la fonction de gérant.

La société civile à constituer pour laquelle le **MANDANT** confère le pouvoir spécial d'intervenir à l'acte fondateur revêtira les caractéristiques suivantes :

Forme : Société civile
Durée : 99 ans
Associés : Monsieur Brice MORLAT et Madame Elise ROLLET
Apports : 1 000,00 € pour Monsieur Brice MORLAT et 1 000,00 € pour Madame Elise ROLLET
Capital social : 2.000,00 €
Co-gérants : Monsieur Brice MORLAT et Madame Elise ROLLET

2°/ De souscrire immédiatement au capital de la société à concurrence des montants ci-dessus indiqués en représentation d'un apport en numéraire du montant ci-dessus indiqué.
De procéder à la libération totale de leurs apports en numéraire.

BM, EMER

3°/ D'agréer les statuts dont le **MANDANT** déclare avoir eu parfaite connaissance avant ce jour par la communication qui lui en a été faite.

4°/ De s'obliger aux conditions et règlements stipulés au pacte social.

5°/ De donner toutes autorisations pour la période où la société sera en cours d'immatriculation.

6°/ D'effectuer toutes formalités d'immatriculation auprès du Greffe du Tribunal de Commerce compétent, donner toute autorisation de domiciliation à ladite société, faire les déclarations sur l'honneur conformément à l'article A.123-51 du Code de Commerce,

De faire toutes démarches quant à la publication des statuts auprès des différents organismes fiscaux et sociaux et quant à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, dont notamment l'acte de constitution des statuts et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts approuvé par les MANDANTS est le suivant :

« TITRE I : FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE DUREE – PROROGATION

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.
Elle est régie savoir :
- Par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil ;
- Par le décret n°78-704 du 3 juillet 1978 ;
- Par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet en France et dans la Communauté Européenne :
** L'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous immeubles ou droits immobiliers,*
** L'acquisition par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement, la propriété, l'administration, la gestion de tous titres, parts sociales, obligations, contrats de capitalisation et autres valeurs mobilières, le tout pour son propre compte,*
** L'emprunt de tous les fonds nécessaires à cet objet et la mise en place de toutes suretés réelles grevant les biens de la société ou autres garanties nécessaires à son obtention,*
** Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.*

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : ***ABEE ESTATE****.*
Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots "Société civile" puis de l'énonciation du montant du capital social, de l'adresse du siège social et du

numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : ***3, square Gustave Courbet à BEAUCOUZE (49070).***

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

ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf (99) ans.

Un (1) an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, les associés doivent être consultés 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 la décision prévue ci-dessus.

TITRE II : APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS EN NUMERAIRE

*- **Monsieur Brice MORLAT** fait apport d'une somme de MILLE EUROS, ci.....1.000,00 Euros*

*- **Madame Elise ROLLET** fait apport d'une somme de MILLE EUROS, ci .....1.000,00 Euros*

TOTAL des APPORTS en NUMERAIRE : DEUX MILLE EUROS, ci .....2.000,00 Euros

Seules personnes physiques signataires des statuts.

*Les associés fondateurs ont, pour leur compte, déposé la somme représentative de leurs apports respectifs en numéraire à un compte ouvert au nom de la société en formation auprès de l'office notarial susnommé en tête des présentes, ainsi qu'il résulte d'**un certificat qui demeure annexé aux présentes sur support électronique**.*

(Annexe. Certificat)

ARTICLE 6 ter – APPORTS EN COMPTE COURANT

*Tout compte courant d'associé au nom de Monsieur Brice **MORLAT** ou de Madame Elise **ROLLET**, ci-dessus nommés, répondra aux modalités d'organisation ci-après exposées :*

Fonctionnement

*Tous les versements ou retraits de sommes qui pourront être effectués directement ou indirectement par Monsieur Brice **MORLAT** ou Madame Elise **ROLLET** au profit de la société ou pour son compte seront inscrits au compte courant ; le tout dans les limites prévues au sein des présents statuts.*

BM, EMER

Interdiction d'un solde débiteur

Le compte courant de l'associé ne pourra en aucun cas présenter un solde débiteur, sauf à correspondre à l'affectation d'un résultat déficitaire de la société.

Rémunération

Toute avance en compte courant est, par principe, non productive d'un intérêt annuel.
Pour autant, libre à l'associé et à la gérance par convention écrite, de prévoir pour l'avenir une rémunération à un taux déterminé.
Auquel cas, les intérêts acquis annuellement seront capitalisés et porteront eux-mêmes intérêts au même taux.

Blocage du compte courant

*En cas de sommes inscrites au crédit du compte courant au jour du décès de Monsieur Brice **MORLAT**, l'avance en compte courant demeurant à cette date ainsi que les éventuels intérêts capitalisés à compter de cet événement seront bloqués au sein des livres de la Société jusqu'au jour du décès de Madame Elise **ROLLET**.*

*En cas de sommes inscrites au crédit du compte courant au jour du décès de Madame Elise **ROLLET**, l'avance en compte courant demeurant à cette date ainsi que les éventuels intérêts capitalisés à compter de cet événement seront bloqués au sein des livres de la Société jusqu'au jour du décès de Monsieur Brice **MORLAT**.*

Remboursement

*Outre les périodes de blocage envisagées ci-avant commençant à courir à compter du décès de Monsieur Brice **MORLAT** ou de Madame Elise **ROLLET**, les intéressés seront en droit de réclamer à la société, à tout moment, le remboursement total ou partiel de leur créance en compte courant, capital et intérêts, sous réserve de respecter les modalités de remboursement prévues au paragraphe suivant.*

Demande de remboursement

Toute demande de remboursement devra :

- Soit, être formulée par l'associé, à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception moyennant le respect d'un délai de prévenance d'une durée d'un (1) mois ;
- Soit, être arrêtée au sein d'une future convention entre la gérance et l'intéressé.

*Par dérogation aux périodes de blocage ci-avant prévues, Monsieur Brice **MORLAT** ou Madame Elise **ROLLET** ou leurs héritiers ou ayant-droit ou cessionnaire et la gérance pourront d'un commun accord prévoir une date de remboursement anticipée de tout ou partie des sommes inscrites en compte courant.*

Transmission aux héritiers

En cas de transmission du présent compte courant à un héritier, ayant-droit ou cessionnaire, le présent blocage des sommes inscrites en compte obligera les bénéficiaires de la transmission sans que ceux-ci ne puissent réclamer un quelconque remboursement anticipé de la créance inscrite en compte courant d'associé.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de : DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR).

BM, EMER

Il est divisé en DEUX MILLE (2.000) parts d'UN EURO (1,00 €) chacune attribuées aux associés, savoir :

- Les MILLE (1.000) parts, numérotées de 1 à 1.000, à Monsieur Brice ***MORLAT****, ci .....1.000 parts*

- Les MILLE (1.000) parts, numérotées de 1.001 à 2.000, à Madame Elise ***ROLLET****, ci .....1.000 parts*

Total égal au nombre de parts composant le capital social initial : DEUX MILLE PARTS, ci.....2.000 parts

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 29 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent formellement être agréés par les associés.

Le capital pourra aussi, à toute époque, être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation des parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 18 des présents statuts.

ARTICLE 9 - LIBERATION DES PARTS

I. Parts de numéraire *- Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze (15) jours francs après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.*

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

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un (1) mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée au retardataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

Quinze (15) jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

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

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de un pourcent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

II. Parts d'apport 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 10 - REPRESENTATION DES PARTS

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, quelle que soit la catégorie des parts.

Elle donne également droit de participer aux assemblées générales des associés et d'y voter.

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

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, l'usufruitier a vocation à appréhender l'ensemble des bénéfices distribués, que ceux-ci proviennent du résultat courant, financier ou exceptionnel.

En revanche, les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, ainsi qu'il est dit ci-dessous à l'article 13.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

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 ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer dans les actes de son administration.

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

ARTICLE 12 bis - MINORITE

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES PARTS

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

autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient :

- *.....A l'usufruitier pour les décisions ordinaires et extraordinaires à l'exception de celles réservées au nu-propriétaire et énumérées ci-dessous ;*

- *.....Au nu-propriétaire pour les décisions relatives au changement de nationalité de la société, à la dissolution et la liquidation de la société ainsi qu'aux décisions portant accroissement des engagements des associés.*

Dans les cas visés ci-dessus, le titulaire de droits démembrés privé de droit de vote devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes formes et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. Ledit titulaire de droits démembrés ne disposera toutefois dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Il est également précisé concernant le titulaire du droit de vote que, pour l'application des présents statuts doit être compris comme « associé » celui de l'usufruitier ou du nu propriétaire qui est titulaire du droit de vote comme indiqué ci-dessus.

Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement de propriété entre l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire seront reportées sur un compte bancaire unique démembré, ouvert pour l'usufruit au nom de l'usufruitier et pour la nue-propriété au nom du nu-propriétaire. S'il existe plusieurs nu-propriétaires, il sera ouvert un compte démembré pour chacun d'eux.

Faute d'indication à la société, conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, des références du compte bancaire démembré à créditer, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Par le vocable "même démembrement", il y a lieu d'entendre notamment les cas où il existe un ou plusieurs usufruits actuels, successifs, réversibles ou autres.

ARTICLE 14 - MUTATIONS ENTRE VIFS

***I** - Les mutations entre vifs sont constatées par acte authentique ou sous signatures privées.*

Elles deviennent opposables à la société, soit par leur acceptation par le gérant dans un acte authentique ou par leur signification à la société par acte extra-judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités nécessaires pour en assurer la publicité au greffe du tribunal de commerce et au R.C.S.

***II** - **Les parts sont librement cessibles entre associés ; elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés se prononçant à l'unanimité** dans les conditions prévues à l'article 29 des statuts.*

***III** - A l'effet d'obtenir ce consentement l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des associés, par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception,*

en indiquant les nom, prénoms, nationalité, domicile et profession du futur cessionnaire ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

A l'effet de statuer sur la demande d'agrément, l'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

Si le cessionnaire est agréé, la gérance en avise immédiatement le cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession peut être régularisée dans les conditions prévues par la notification.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés disposent d'un (1) mois pour se porter acquéreurs et si plusieurs prennent ce parti, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou si les associés se proposent d'acquérir un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, sans préjudice de l'exercice par le cédant de son droit de repentir.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter du jour de la notification par lui faite à la société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre cette décision caduque en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un (1) mois à compter de ladite décision.

***IV** - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent, s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés et à tout projet de nantissement des parts sociales. Toutefois, **les mutations à titre gratuit au profit des héritiers en ligne directe ne seront pas soumises à agrément**.*

ARTICLE 15 - MUTATION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE [redacted]

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

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, son conjoint associé ou partenaire associé, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à l'unanimité statuant dans les conditions de l'article 29 des statuts.

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

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

ARTICLE 16 - DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

ARTICLE 17 - TRANSMISSION UNIVERSELLE DE PATRIMOINE D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

Dans le cas d'une transmission universelle de patrimoine d'une personne morale associée à une autre personne morale, par voie de fusion, scission ou autre, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement des associés se prononçant à l'unanimité conformément aux dispositions de l'article 29 des statuts.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 14.

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

ARTICLE 18 - RETRAIT DE LA SOCIETE

Un associé peut, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, 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. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office 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.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

TITRE III : ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

S'ils sont plusieurs, les gérants peuvent agir séparément.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés

ARTICLE 20 - NOMINATION – REVOCATION – DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS

***I** - Le ou les gérants sont nommés dans les statuts ou par l'assemblée générale ordinaire des associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 28 des présents statuts.*

Sont dès à présent nommés gérants de la société sans limitation de durée : Monsieur Brice MORLAT et Madame Elise ROLLET, ci-dessus nommés, qui acceptent.

***II** - Les gérants sont révoqués par les associés se prononçant dans les conditions fixées à l'article 28 des présents statuts.*

BM, EMER

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

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

***III** - La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision qui les nomme.*

Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur déconfiture, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

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

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la société serait gérée et administrée par le ou les gérants restés en fonction.

Toute cessation de fonction d'un gérant doit faire l'objet d'une publication, dans les conditions prévues par les dispositions légales. Ni la société, ni les tiers, ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la cessation de fonction des gérants, dès lors que cette décision a été régulièrement publiée.

ARTICLE 21 - POUVOIRS - OBLIGATIONS

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

Il est amené à procéder à tous arbitrages et généralement tous actes de gestion des liquidités, titres, parts sociales, obligations, contrats de capitalisation et autres valeurs mobilières

*En outre, **les gérants nommés dans les statuts peuvent également, à titre exceptionnel procéder à la vente des actifs immobiliers**, par dérogation aux dispositions de l'article 28 des présents statuts.*

A ce titre, les gérants nommés dans les statuts devront agir ensemble, ou à défaut, avoir obtenu le consentement écrit du co-gérant nommé dans les statuts préalablement à la vente desdits actifs immobiliers. Dans l'hypothèse où un seul des co-gérants nommés dans les statuts demeure en fonction, ce dernier pourra alors procéder seul à la vente desdits actifs immobiliers.

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

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Toutefois, à titre de règlement intérieur pour les seuls gérants non nommés dans les statuts, et sans que la limitation de pouvoirs ci-après puisse être opposée aux tiers, ni invoquée par eux, il est expressément convenu que ne pourront être réalisés sans avoir été autorisés au préalable par une décision collective des associés ayant recueillie la majorité prévue à l'article 28 des présents statuts :

- tout achat d'immeubles ou de droits immobiliers ;

- toute constitution d'hypothèque sur les immeubles sociaux, ou de constitution de suretés ou garantie sur le ou les actifs sociaux appartenant ou pouvant appartenir à la société ;

- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes ;

- contracter tous emprunts pour le compte de la société ;

- tout rachat partiel ou total ou cession pouvant intervenir sur un support financier, dont notamment le rachat partiel ou total d'un contrat de capitalisation souscrit par la société, la cession de valeurs mobilières de toute nature présentes au sein d'un portefeuille de valeurs mobilières détenu par la société,

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

ARTICLE 21 bis - REPRESENTATION

L'article 1161 du Code civil dispose qu'en matière de représentation des personnes physiques, un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts 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.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1161 du Code civil, le gérant de la société pourra contracter pour le compte de la société au contrat conclu avec une autre partie représentée par la personne du gérant ou au contrat conclu avec la personne du gérant, pour son propre compte, à titre personnel.

Le gérant de la société est ainsi autorisé à contracter dans ces circonstances sous réserve des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de la loi et des présents statuts.

TITRE IV : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 22 - FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte, ou dans une consultation écrite.

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

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

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

ARTICLE 23 - FORMES ET DELAIS DE CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du

président du Tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

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

Les convocations ont lieu quinze (15) 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 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.

Toutefois, la convocation peut être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion : les associés renoncent par là même à se prévaloir des prescriptions légales et réglementaires.

ARTICLE 24 - INFORMATION DES ASSOCIES

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

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition des comptes des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du code civil, 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. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister par tout expert agréé de son choix.

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

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

ARTICLE 25 - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Cependant les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

ARTICLE 26 - ORDRE DU JOUR

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

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

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

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

ARTICLE 27 - PROCES-VERBAUX

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

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du président, le mode de convocation, l'ordre du jour, les noms et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

ARTICLE 28 – DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion ; elles concernent notamment la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts, la vente des actifs immobiliers de la société, et d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital, à l'exception de la révocation du ou des gérants et de la vente des actifs immobiliers de la société.

La révocation du ou des gérants sera décidée par les associés possédant ensemble la majorité du capital social, sauf lorsque leur nom figure dans les statuts où ils seront révocables à l'unanimité des associés.

La vente des actifs immobiliers de la société sera décidée par les associés possédant ensemble soixante pour cent (60%) du capital social, sous réserve des pouvoirs particuliers réservés aux gérants nommés dans les statuts, prévus à l'article 21.

ARTICLE 29 - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'à la condition qu'elles soient adoptées par des associés représentant la majorité du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant, changement de nationalité de la société, dissolution et liquidation de la société, augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers ou encore agrément d'un cessionnaire de parts sociales étranger à la société doit être prise à l'unanimité.

Lorsque les parts sont démembrées, le droit de vote appartient à l'usufruitier, à l'exception des décisions relatives au changement de nationalité de la Société, à la dissolution et la liquidation de la société, où le droit de vote appartient au nu-propriétaire comme indiqué à l'article 13.

ARTICLE 30 - DECISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par

acte notarié ou sous signatures privées, sans être tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

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

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seings privés 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 31 – CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

A cette demande de consultation écrite sont joints, le rapport des gérants, ainsi le cas échéant celui des commissaires aux comptes et s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, pour limiter les frais de convocation la gérance peut adresser ces documents par simple lettre à l'exception de la notification du texte des projets de résolutions.

A compter de cette notification, les mêmes documents sont tenus au siège social à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance ou copie.

Tout associé a le droit de poser par écrit des questions relatives à cette consultation, auxquelles la gérance est tenue de répondre dans les huit jours de leur réception.

L'associé dispose d'un délai minimum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information, pour émettre son vote et celui-ci, pour être retenu, doit parvenir au siège de la société dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation. La lettre de consultation fait mention de ce délai.

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans les délais ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de démembrement de la propriété des parts, la convocation devra être adressée tant aux usufruitiers qu'aux nus-propriétaires.

TITRE V : ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 32 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant ***du jour de l'immatriculation au 31 décembre 2025****.*

ARTICLE 33 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS - BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION

Détermination du résultat courant

Les résultats courants sont constitués par tous les produits de l'exercice (comprenant notamment les dividendes, intérêts, plus-values sur titres de placement, ….), sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions.

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où figureraient à l'actif social, des produits dits de capitalisation, tels que des SICAV, des FCP, des bons et contrats de capitalisation ou des contrats d'assurance-vie, le résultat de l'exercice comprendra également « la plus-value » prise par ces titres ou produits au cours de l'exercice social, qui sera déterminée dans les conditions suivantes :

A la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les titres ou produits ci-dessus visés à leur valeur liquidative à cette date. Cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la banque et/ou la compagnie d'assurance gérant le contrat. Cette valeur sera comparée à la valeur liquidative desdits titres ou produits à l'ouverture de l'exercice, et pour le premier exercice aux capitaux investis sur chacun des titres ou produits sous déduction des frais d'entrée.

Pour chaque exercice, il y aura lieu, le cas échéant, de faire une compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des titres et produits de capitalisation, afin de déterminer un montant net des écarts.

S'il est constaté un écart net positif, il sera pris en compte en totalité au titre du résultat de l'exercice.

S'il est constaté un écart net négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat de l'exercice.

Détermination du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est constitué par les plus-values sur cession d'actif immobilisé.

Répartition du résultat - principe

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

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

Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

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

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

Répartition du résultat - Dispositions particulières liées au démembrement de propriété des titres sociaux entre usufruitier et nu-propriétaire

Dans l'hypothèse d'un démembrement de parts, l'usufruitier a en principe droit au résultat courant déterminé conformément à ce qui a été dit ci-dessus alors que le nu-propriétaire a vocation à recevoir le résultat exceptionnel. En contrepartie, il supporte seul l'impôt afférent audit résultat.

Par exception à ce qui précède, et conformément aux dispositions de l'article 11 ci-dessus, il est expressément convenu que l'usufruitier a vocation à appréhender l'ensemble des bénéfices distribués, que ceux-ci proviennent du résultat courant, financier ou exceptionnel. Compte tenu de cette vocation à appréhender l'ensemble du résultat social, l'usufruitier assumera seul la charge fiscale y afférente.

TITRE VI : DISSOLUTION – LIQUIDATION – DIVERS

ARTICLE 34 - DISSOLUTION

BM, EMER

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

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

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

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique;

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

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

ARTICLE 35 - EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou scission. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

ARTICLE 36 - ASSEMBLEE GENERALE - LIQUIDATEURS

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

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

ARTICLE 37 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation.

Après extinction du passif, le ou les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

Le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 38 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 39 - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies, conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

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

BM, EMER

*Dès à présent, les soussignés donnent mandat à Monsieur Brice **MORLAT** et Madame Elise **ROLLET** ci-dessus désignés comme co-gérants, avec faculté de substitution, pour accomplir les actes suivants :*

- ouvrir tout compte bancaire ou postal,

- accomplir les démarches auprès d'établissements de crédit pour le financement de l'acquisition de tous biens immobiliers, signer tous contrats de prêts immobiliers, consentir toute garantie,

- réaliser l'acquisition de tous biens ou droits immobiliers en vue de leur possession, leur occupation, ou leur location,

- réaliser tout investissement des liquidités apportées aux présentes, sur tous supports mobiliers ou immobiliers,

- acquitter les honoraires relatifs à la constitution de la société au profit de l'Office notarial dénommé « BELLORA NOTAIRES » sis à [redacted] en ce inclus les débours et frais y afférents (avis d'insertion au sein d'un journal d'annonces légales, frais d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés),

- acquitter les frais de fourniture du registre des assemblées générales et réaliser les paraphes et cotes du registre des assemblées générales,

- souscrire tout document relatif au bénéficiaire effectif de la société, conformément aux articles L. 561-46 et R. 561-55 du Code monétaire et financier, déposer les pièces justificatives en annexe du Registre du Commerce et des Sociétés en application des dispositions de l'article L. 561-45 du Code monétaire et financier et acquitter les honoraires et frais y afférents (dont notamment les frais de dépôt au greffe),

- accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

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

ARTICLE 40 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

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

En vue d'obtenir cette immatriculation, les associés donnent tous pouvoirs aux gérants à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 41 – BENEFICIAIRES EFFECTIFS - MANDAT

*Monsieur Brice **MORLAT** et Madame Elise **ROLLET** ci-dessus désignés comme co-gérants, donnent tous pouvoirs à toute personne domiciliée professionnellement au sein de l'Office Notarial dénommé « BELLORA NOTAIRES », sis à [redacted] pour souscrire en qualité de mandataire de la société, tout document nécessaire relatif à la déclaration des bénéficiaires effectifs de la société, conformément aux articles L. 561-46 et R. 561-55 du Code monétaire et financier et déposer les pièces justificatives en annexe du Registre du Commerce et des Sociétés, en application des dispositions de l'article L. 561-45 du Code monétaire et financier.*

ARTICLE 42 – REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

***Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.** Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social. Les associés sont également informés que cette option peut être révoquée avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt de l'exercice concerné et, au plus tard, avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée. Par suite d'une telle révocation, les associés sont prévenus qu'ils seront alors totalement privés d'opter de nouveau à l'impôt sur les*

sociétés. Les modalités d'exercice de ce droit à renonciation sont précisées par le décret numéro 2019-654 du 27 juin 2019.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

ARTICLE 43 – 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.

ARTICLE 44 – INFORMATION SUR L'IFI

La notaire soussignée donne aux associés, en tant que de besoin les informations suivantes sur le champ d'application de l'impôt sur la fortune immobilière (par abréviation IFI).

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ARTICLE 45- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du notaire soussigné jusqu'à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la Société.

ARTICLE 46 - MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- *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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.*

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ARTICLE 47 - CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

ARTICLE 48 - 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. »

BM, EMER

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Le **MANDANT** autorise l'office notarial à détruire toutes pièces et tous documents établis en vue de la conclusion de l'acte pour lequel cette procuration est mise en œuvre, considérant que l'acte contiendra l'intégralité des conventions et justificatifs y annexés auxquels il entend donner le caractère d'authenticité.

PLURI REPRÉSENTATION

Le **MANDANT** 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

BM, EMER

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [redacted]

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FAIT A LA DATE CI-APRES INDIQUEE
ET SIGNE ELECTRONIQUEMENT PAR LE MANDANT

Le présent acte sous signature privée visualisé et horodaté aux jour, mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par les comparants à distance au moyen d'un procédé de signature numérique qualifiée (eIDAS) certifié par l'ANSSI et agrée par le Conseil supérieur du notariat.

SIGNATURE

Signé par Brice MORLAT
Le 06/05/2025
ID: tx_dDLd83lqwME7
Signed with
Universign

Signé par Elise Marie Eléonore ROLLET
Le 06/05/2025
ID: tx_dDLd83lqwME7
Signed with
Universign

Bellora
NOTAIRES

Marine Durand-Chupiet
Maxime Freche-Thibaud
NOTAIRES

92 boulevard de Doulon
44300 NANTES
[redacted]

Visioconférence
711 50 59

ATTESTATION

La soussignée, Maître Marine DURAND-CHUPIET, Notaire associée de la société à responsabilité limitée dénommée « *BELLORA NOTAIRES* », titulaire d'un Office notarial à NANTES (44300) 92, boulevard de Doulon.

CERTIFIE ET ATTESTE :

- Qu'il a été ouvert dans ses livres un compte au nom de la SOCIETE CIVILE dénommée « ***ABEE ESTATE*** », au capital social de **DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR)**, dont le siège social est à **BEAUCOUZE (49070) 3, square Gustave Courbet**, en cours de constitution.

- Lequel compte se trouve notamment créditeur de la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) représentant la souscription au capital de ladite société libérée en numéraire.

- Que les souscripteurs en numéraire sont :

1°) Monsieur Brice **MORLAT**, Cyber security manager, demeurant 38 Shanghai Road, 15-01, Singapour 248201 SINGAPOUR.
Né à [redacted] 3ème [redacted] le [redacted]
[redacted]
De nationalité [redacted]
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Et

2°) Madame Elise Marie Eléonore **ROLLET**, Procurement director, demeurant [redacted]
[redacted]
De nationalité [redacted]
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la **séparation de biens,** suivant acte reçu par Maître Fabrice PERREAU-BILLARD, notaire à SAINT-MARTIN-DE-RE, le 22 septembre 2017.
Contrat non modifié depuis lors.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A NANTES (Loire-Atlantique),
LE 6 mai 2025

[redacted]

Liste des annexes :

- Procuration SC ABEE ESTATE.pdf

- Certificat de dépôt.pdf

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 34418420251476880

