RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

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

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

43 BVHN
Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros
Siège social : 43 Boulevard Victor Hugo
06000 NICE

****

RCS NICE

S T A T U T S

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

LES SOUSSIGNES

- **Madame Brigitte GEB. LATZEK, [redacted] BONHOFF,**
  Née le [redacted] à [redacted]
  Demeurant au [redacted]
  [redacted] à Dr. Andreas BONHOFF à CHIEMING le 26 octobre 2018 sous le régime allemand équivalent au régime français de la séparation des biens avec participation aux acquêts.

  Disposant de la pleine capacité civile, de nationalité [redacted] n'ayant fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure quelconque entraînant interdiction d'administrer, diriger ou contrôler une société.

- **La société 43BVHN eGbR**
  Société de droit allemand au capital de 100 euros
  Dont le siège social se trouve sis [redacted]
  Immatriculée au registre des sociétés civiles de Traunstein sous le numéro°GsR 531

  Représentée par Monsieur Andreas BONHOFF, son représentant légal en exercice dûment habilité aux fins des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1er - FORME

Il existe, entre les propriétaires des parts ci-après dénombrées, une Société Civile Immobilière régie par les dispositions légales ou réglementaires applicables aux sociétés civiles immobilières sans statut légal particulier et par les présents statuts.

La société a été constituée par acte établi le 6 mai 2025, signé via Docusign.

ARTICLE 2 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **43 BVHN**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie des mots « société civile Immobilière » et de l'indication du capital social.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'acquisition par voie d'achat, apport, échange, la propriété en pleine propriété, usufruit ou nue-propriété, la construction, la prise à bail avec ou sans promesse de vente, ou autrement, de tous biens et droits mobiliers et immobiliers, immeubles bâtis ou non bâtis à usage d'habitation, professionnel, commercial ou industriel,

- La mise en valeur de ces immeubles et biens immobiliers, notamment par l'édification de constructions nouvelles pour toute destination, la transformation des constructions déjà existantes par tous travaux,

- L'acquisition, l'administration, la gestion directe ou indirecte, l'exploitation par bail, par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ainsi que la vente de tous immeubles et biens immobiliers

- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet.

Et plus généralement la réalisation de toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini et notamment la société pourra se porter à titre occasionnel et gratuit caution hypothécaire non rémunérée ou consentir la constitution de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, et notamment se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet le financement de parts sociales de la société, dès lors que ces actes ou opérations ne remettent pas en cause le caractère civil de la société.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé au : **43 Boulevard Victor Hugo, NICE 06000.**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE DE LA SOCIETE

La durée de la société est de 99 années, à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Cette durée peut être prorogée par décision prise par les associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 6 - FORMATION DU CAPITAL SOCIAL

Les apports faits à la constitution de la société et formant le capital d'origine sont tous des apports de numéraire.

ARTICLE 7 - MONTANT DU CAPITAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé au montant des apports, à savoir la somme de mille Euros (1 000 €)

Le capital est divisé en mille (1 000) parts sociales de 1 EURO (1 €) chacune, intégralement libérées et réparties entre les associées au prorata de leurs apports comme suit :

43BVHN eGbR ..... 850 parts sociales
Propriétaire de 850 parts sociales - Numérotées n°1 à 850

Madame Brigitte BONHOFF ..... 150 parts sociales
Propriétaire de 150 parts sociales - Numérotées n°851 à 1 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social ..... 1 000 parts sociales

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL- ROMPUS

Le capital peut être augmenté ou réduit par décision des associés prise à la majorité prévue pour modifier les statuts.

Lorsque l'augmentation de capital a pour effet de faire entrer dans la société un nouvel associé, celui-ci doit être agréé aux mêmes conditions que celles précisées à l'article 13 pour un cessionnaire de parts qui ne serait pas déjà associé.

La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Les augmentations du capital par attribution de parts gratuites comme les réductions de capital par diminution du nombre de parts peuvent toujours être réalisées malgré l'existence de rompus, les associés devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits pour obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts.

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 10 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'intéressé et la Gérance.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

Les sommes mises à disposition de la Société sous forme d'avances en compte courant peuvent être remboursées à tout moment, sur demande de l'associé et/ou la Gérance, à condition toutefois que la trésorerie le permette.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Chaque part donne le droit de participer aux décisions collectives et d'y exprimer tous votes, elle donne droit à une voix.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu- propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

Le droit de vote appartient, pour les parts dont la propriété est démembrée, au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier, sans préjudice du droit reconnu au nu-propriétaire de participer à toutes les décisions collectives.

ARTICLE 12 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DE PARTS

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la société.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 13 -TRANSMISSION DES PARTS - AGREMENT

Toute cession ou transmission, y compris entre associés, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément du gérant.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, au gérant qui disposera d'un délai de 30 jours pour se prononcer à compter de la réception de la notification.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Chacun d'eux, dont le cessionnaire non agréé s'il a la qualité d'associé, peut demander d'acquérir ces parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions ci-dessus sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, doit être agréé par le gérant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par le gérant, ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet au gérant, l'agrément à la cession est réputé acquis.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

2. Les transmissions de parts ayant leur origine dans la disparition de la personnalité morale d'un associé y compris en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article.

3. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir du gérant son consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour son agrément à une cession de parts.

Le projet de nantissement est notifié, avec demande d'agrément, au gérant qui disposera d'un délai de 30 jours pour se prononcer à compter de la réception de la notification. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire ou de l'attributaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente ou l'attribution, aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la vente ou de l'attribution. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée ou l'attribution, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

4. En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises aux héritiers ou ayants droit qui ne pourront devenir associés que s'ils ont reçu l'agrément du gérant. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si indivisaires ont été agréés. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

Lorsque les droits hérités sont divis, le gérant peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droit non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5. En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés par le gérant.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé par le gérant, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6. Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé par une décision du gérant.

7. Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiés par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions du gérant sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

ARTICLE 14 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 15 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Un associé ne peut se retirer de la société sans une autorisation donnée par une décision du gérant. Toutefois, ce retrait peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation, cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire d'un associé, , il est procédé, dans les conditions fixées par la loi, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé.

Initialen AB Initialen BB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société.

Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

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

ARTICLE 17 - GERANCE DE LA SOCIETE

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée à l'unanimité des associés.

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les présents statuts en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés dans les conditions prévues pour l'adoption des décisions ordinaires conformément aux présents statuts.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à l'unanimité des asociés. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 15, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut mettre fin à ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée *avec* accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 15 est réputé démissionnaire d'office.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

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

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leurs fonctions.

Si les conditions prévues par les dispositions légales sont réunies, les conventions réglementées intéressant le gérant font l'objet d'un rapport spécial, les associés statuent sur ce rapport.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte.

Tout associé peut se faire représenter à une assemblée par son conjoint ou un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit indiqué dans la convocation.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.

En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales si elles ne comportent aucune modification des statuts; et, celles qui comportent au contraire une telle modification ne peuvent être ne peuvent être

Initialen AB Initialen BB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

En aucun cas, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son consentement.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

ARTICLE 20 - REDDITION ANNUELLE DE COMPTE

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicables dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

S'il y a lieu, la gérance doit également établir le rapport spécial sur les conventions réglementées visées à l'article 14.

La société est tenue de nommer un commissaire aux comptes lorsque les critères prévus par la loi sont réunis.

ARTICLE 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Après constatation d'un bénéfice distribuable, les associés sur la proposition de la gérance, déterminent la part attribuée à titre de dividende, le solde étant reporté à nouveau ou affecté à tous postes de réserves.

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

En cas de cession du ou des biens immobiliers appartenant à la société, les associés conviennent d'ores et déjà de ne procéder à aucune distribution de la plus-value éventuelle sans une décision devant être prise en assemblée générale statuant à la majorité des trois-quarts des parts sociales, la répartition pouvant être modifiée ce que chaque associé accepte expressément.

ARTICLE 22 - LIQUIDATION - PARTAGE

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser l'actif social, payer le passif et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, elle entraîne à son profit la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 23 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire».

Le premier Gérant de la Société nommé par décision des associés prise dans les présents statuts pour une durée indéterminée est :

- **Dr. Andreas BONHOFF**
  Né le [redacted] à [redacted]
  Demeurant au [redacted]
  De nationalité [redacted]

Le Gérant déclare accepter ces fonctions et n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Il est nommé pour une durée indéterminée.

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet dans les limites de l'article 17 des présents statuts.

En cas de pluralité des gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Initialen AB

Initialen BB

Initialen BB

Initialen BB

Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 24 – APPPORTS A LA SOCIETE

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

43BVHN eGbR ..... 850 euros
Madame Brigitte BONHOFF ..... 150 euros

TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRE ....1 000 euros

Il est ainsi apporté en numéraire la somme totale de 1 000 euros.

Les sommes sont libérables sur simple appel de la gérance.

ARTICLE 25 - **PREMIER EXERCICE SOCIAL - PERSONNALITE MORALE - PERIODE DE FORMATION**

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Le premier exercice social sera clos le 31 décembre 2025.

Les actes souscrits pour son compte, pendant la période de formation et reprise par la société seront rattachés à cet exercice.

L'état des actes accomplis à ce jour avec indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la société a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux présents statuts.

Ces engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 26 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi, à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

Plus spécifiquement, Madame Birgitte BONHOFF et la société 43BVHN eGbR, ci-après dénommés les mandants, seuls associés de la société objet des présentes, en cours de formation et d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, donnent en outre mandat à :

Monsieur Andreas BONHOFF, susnommé, qualifié et domicilié, spécialement habilité et futur gérant, avec faculté de substituer,

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

A l'effet d'accomplir les actes suivants, pour et au nom de la société en formation 43 BVHN,

ACQUERIR :

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LE VICTOR HUGO, situé sur la commune de NICE (06000), 43, boulevard Victor Hugo à l'angle de la rue Meyerbeer, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AD3-362-225.
Ledit immeuble élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et mansardes, avec jardin autour.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
KV	101	BD VICTOR HUGO	0	04	11
Contenance Totale :			**0ha 04a 11ca**		

D E S I G N A T I O N D E S B I E N S E T D R O I T S I M M O B I L I E R S

LE LOT NUMERO SEIZE (16) :
Une cave au sous-sol.
Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :
Un jardin intérieur, attenant au lot 14.
Et les quarante-trois millièmes (43 /1000 èmes) des parties communes générales.
Etant ici précisé que le lot 14 a été remplacé depuis par le lot 33 (pour partie et par suite des modifications intervenues ainsi qu'il est indiqué ci-dessous)
296/489èmes du LOT NUMERO VINGT-CINQ (25) :
Sas d'accès commun aux lots 23 et 24 figurant en teinte rose et orange et portant le numéro 3 au plan.
Sans tantièmes indivis des parties communes.

LE LOT NUMERO TRENTE-TROIS (33) :
Un appartement sur rez-de-chaussée et sous-sol figurant sous teinte rouge au Et les cent sept/millièmes (107/1000èmes) des parties communes générales.

PRECISION ETANT ICI FAITE :
- que le lot numéro 25 constitue un accessoire et une dépendance indispensable à l'usage commun des lots anciens numéro 23 et 24 et que le lot 33 objet des présentes a englobé le lot anciennement numéro 24.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

- que le lot numéro trente-trois (33) provient de la réunion des lots numéros vingt-quatre (24) et trente-deux (32) tel qu'il résulte du modificatif à état descriptif de division reçu par Maître FIGASSO, notaire à NICE, le 14 novembre 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1 le 26 novembre 2013 volume 2013P, numéro 8389, ci-après visé.
- que le lot numéro vingt-quatre (24) provient de la division du lot numéro vingt-deux (22) provenant lui-même de la réunion des lots quatorze (14) et quinze (15) tel qu'il résulte du modificatif à état descriptif de division reçu par Maître FIGASSO, notaire à NICE, le 13 août 2005 dont une copie authentique a été publiée au service de
la publicité foncière de NICE 1 le 7 octobre 2005, volume 2005P, numéro 8811, ci-
après visé.
- que le lot numéro trente-deux (32) est issu des parties communes tel qu'il résulte du modificatif à état descriptif de division reçu par Maître FIGASSO, notaire à NICE le 14 novembre 2013 dont une copie est publiée au service de la publicité foncière de NICE 1 le 26 novembre 2013, volume 2013P, numéro 8384, ci-après visé.

- que la désignation actuelle du lot n°33 telle qu'elle résulte du certificat de superficie ci-après visé est la suivante :
« *Rez-de-jardin : bureau, deux placards, deux salles d'eau, séjour/cuisine, chambre,* (wc : un dans le bureau et un dans l'appartement d'invités) *;*
Rez-de-chaussée : séjour (et salle à manger)*, trois placards, cuisine, dégagement, WC, deux chambres, mezzanine, salle d'eau* ».

Tels que ces biens désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination
pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Moyennant le prix de un million huit cent cinquante mille euros (1 850 000 €) et les charges et conditions que la gérance avisera.

EN CONSEQUENCE :

Reconnaître avoir été informé :

1°- Que l'opération objet des présents pouvoirs est réalisée pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions de l'article 1843 nouveau du code civil et du 3e paragraphe de l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

2°- Conformément à la règle posée par ce dernier texte, le mandant agit aux présentes comme il est dit ci-dessus.

3°- Le mandat en question détermine les engagements à prendre pour le compte de la société et en précise les modalités.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

B/ EN CONSEQUENCE, reconnaître avoir été informé que, conformément aux dispositions des textes précités, l'immatriculation de la société dont s'agit au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise à son profit de l'opération, qui sera alors réputée avoir été effectuée dès l'origine par la société elle-même.

C/ Afin de fixer un terme à la période d'incertitude quant à la personne de L'ACQUEREUR définitif, résultant des dispositions ci-dessus rappelées, stipuler :

1. Si l'immatriculation de la société n'intervient pas dans un délai de UN AN à compter de l'acte authentique de vente, LE BIEN vendu se trouvera appartenir de façon définitive aux associés, mandant aux présentes, et ce, dans les mêmes proportions que celles de leurs droits dans le capital social.
2. A défaut d'immatriculation dans le délai stipulé, il sera établi par le Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, à la requête de l'un quelconque des associés, un acte en suite de l'acte authentique de vente constatant cette situation, et qui sera publié au bureau des hypothèques compétent.

D/ EN VUE de la publication éventuelle de l'acte ci-dessus prévu, c'est-à-dire pour le cas où, faute d'immatriculation de la société dans le délai précité, LE BIEN se trouverait appartenir de façon définitive à ses associés, mandant aux présentes

- Payer le prix soit comptant, soit comptant pour partie et pour partie à terme, soit intégralement à terme, en une ou plusieurs fois, stipuler tous intérêts le cas échéant, se faire donner quittance,
- Conférer au Vendeur toutes sûretés ou garanties par le paiement du prix et notamment le privilège de Vendeur, avec réserve de l'action résolutoire, sauf à lui délivrer une garantie bancaire de premier ordre.
- Emprunter, si besoin est, pour l'acquisition des biens susvisés, auprès de tous établissements bancaires, et plus spécialement toutes les sommes nécessaires au financement dudit bien, aux taux, durée, conditions générales et particulières que chacun des gérants jugera convenable.
- Consentir au profit de tout établissement prêteur, dans les conditions ci-dessus indiquées toute garantie, cautionnement ou autre, et notamment toute inscription d'hypothèque et de privilège de prêteur de deniers, toute sûreté réelle et notamment toute subrogation dans tout privilège de vendeur, garantie à prendre éventuellement sur les biens appartenant à la société,
- Agréer d'ores et déjà tout créancier nanti comme nouvel associé de ladite Société ainsi que tout adjudicataire dans l'hypothèse d'un nantissement des parts de ladite Société par les associés.

- Faire toutes déclarations fiscales ou autres, et toutes affirmations de sincérité, stipuler toutes charges et conditions de la manière la plus large qui soit faire tout ce qui sera utile et nécessaire.
    - Contracter tous contrats de commodat ou d'occupation gratuite,
    - Ouvrir un compte courant postal ou bancaire en France pour et au nom de la SCI en cours de formation,

Aux effets ci-dessus, signer l'acte authentique d'acquisition, tout avant-contrat par la société, éventuellement se substituer dans le bénéfice de tout avant-contrat, signer tous documents, approuver tous plans, consentir ou accepter toutes servitudes, et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire.

Initialen AB Initialen BB Initialen AB

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

ARTICLE 27- SIGNATURE ELECTRONIQUE

De convention expresse valant convention sur la preuve, les soussignés sont convenus de signer électroniquement le présent acte sous seing privé par le biais du service DocuSign, en s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent acte sous seing privé par le service DocuSign.

Chaque soussigné reconnait qu'il a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique du présent acte et qu'il a signé le présent acte par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure le présent acte.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacun des soussignés n'est pas nécessaire come preuve des engagements et obligations de chaque soussigné à cet accord. La remise d'une copie électronique du présent acte directement par DocuSign à chacun des soussignés constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque soussigné au présent acte.

Le 6 mai2025
Signé par DocuSign,

Signiert von:
43BVHN eGbR représentée par Andreas BONHOFF
1FDDDE61627B4DD...

_____

Dr. Andreas BONHOFF
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

[redacted]

_____

Madame Brigitte BONHOFF

Signiert von:
43BVHN eGbR représentée par Andreas BONHOFF
1FDDDE61627B4DD...

_____

43BVHN eGbR
Représentée par M. Andreas BONHOFF

Docusign Envelope ID: A79D21D1-3CFF-429B-8125-11BCD2DDB8C1

43 BVHN
Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros
Siège social : 43 Boulevard Victor Hugo
06000 NICE

****

RCS NICE

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM DE LA SOCIETE EN FORMATION
PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS

- NEANT

Conformément à l'article L 210-6 du Code de commerce, cet état a été établi préalablement à la signature des statuts, et sera annexé auxdits statuts.

La signature des statuts emportera reprise de ces engagements par la Société dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Le 6 mai 2025
Signé par DocuSign

Signiert von:
[redacted]
1E1AAC312F3640F...

_____
Madame Brigitte BONHOFF

Signiert von:
43BVHN eGbR représentée par Andreas BONHOFF
1FDDDE61627B4DD...

_____
43BVHN eGbR
Représentée par M. Andreas BONHOFF