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

17 DAUPHINE

Société Civile Immobilière
Au capital de 1.000 Euros
Siège social : 3, place d'Iéna 75016 (Paris)
Société en formation

STATUTS CONSTITUTIFS

N.G. L.D. Y.C.

LES SOUSSIGNES :

1. La Société **NGR INVESTISSEMENTS,** société par actions simplifiée, au capital de 99.277,50 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 400 097 945, domiciliée 3, place d'Iéna 75016 (Paris) et représentée par son président, Madame Nathalie GILLIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

2. La Société **LRIM,** société par actions simplifiée, au capital de 1.000 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 907 609 739, domiciliée [redacted] et représentée par son président Monsieur Louis DE LA REVELIERE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

3. La Société **GOLEM INVESTISSEMENTS,** société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 € immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 922 232 103, domiciliée [redacted] et représentée par son gérant Monsieur Yohann CHERBIT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ;

ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DEVANT EXISTER ENTRE LES PROPRIETAIRES DES PARTS SOCIALES CREEES LORS DE LA CONSTITUTION ET EN COURS DE VIE SOCIALE :

N.G. L.D. Y.C.

TITRE I

FORME - DÉNOMINATION - SIÈGE - OBJET - DURÉE

Article 1. FORME SOCIALE

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile (ci-après la "Société") régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui viendraient à modifier ou compléter ces textes et par les présents statuts.

Article 2. DÉNOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination sociale de :

17 DAUPHINE

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots "*société civile immobilière*", suivie de l'indication du montant du capital social, du siège social, du numéro d'identification, puis de la mention "RCS" suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

Article 3. SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au :

3, place d'Iéna 75016 (Paris)

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 générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 4. OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, la vente, l'administration, la gestion par location et la mise à disposition à titre gratuit des biens immobiliers au profit de ses associés, de tous immeubles et biens immobiliers, bâtis ou non, et droits immobiliers par nature ou par destination, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe, ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;

- et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;

N.G. C.D. Y.C.

et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et/ou pouvant être susceptibles d'en favoriser sa réalisation, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Article 5. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99)** années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous réserve des cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par les présents statuts.

Cette prorogation ou dissolution par anticipation pourra être décidée à toute époque par décision des associés statuant en assemblée générale extraordinaire.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6. APPORTS - FORMATION EN CAPITAL

Les soussignés effectuent les apports en numéraire suivants à la Société :

- La Société **NGR INVESTISSEMENTS** fait apport à la Société
  d'une somme en numéraire de **cinq-cents Euros**, ci **500 Euros**

- La Société **LRIM** fait apport à la Société
  d'une somme en numéraire de **deux-cents cinquante Euros**, ci **250 Euros**

- La Société **GOLEM INVESTISSEMENTS** fait apport à la Société
  d'une somme en numéraire de **deux-cents cinquante Euros**, ci **250 Euros**

Soit un total de **mille Euros**, ci **1.000 Euros**

Laquelle somme sera déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert, auprès d'une agence bancaire, au nom de la Société en formation.

Cet apport sera retiré par la gérance sur présentation du certificat du greffe du tribunal de commerce attestant l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

Il n'est fait aucun apport en nature.

N.G. L.D. Y.C.

Article 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social de la Société fixé à la somme de **MILLE EUROS (1.000 €)** est divisé en **mille (1.000) parts sociales** de **un euro (1 €)** chacune, numérotées de 1 à 1.000 inclus, attribuées aux associés en proportion de leurs apports selon le détail suivant :

- La Société **NGR INVESTISSEMENTS** propriétaire de la pleine propriété (PP) de **cinq-cents** parts sociales, numérotées **1 à 500**, ci ..... PP de 500 parts sociales

- La Société **LRIM** propriétaire de la pleine propriété (PP) de **deux-cents cinquante** parts sociales, numérotée **951 à 1.000**, ci ..... PP de 250 parts sociales

- La Société **GOLEM INVESTISSEMENTS** propriétaire de la pleine propriété (PP) de **deux-cents cinquante** parts sociales, numérotée **951 à 1.000**, ci ..... PP de 250 parts sociales

Total des parts représentant le capital social, ci …… 1.000 parts sociales

Article 8. AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL

8.1 Augmentation de capital

Le capital social de la Société pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Cette augmentation de capital pourra avoir lieu soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Lors de la décision d'augmenter le capital social, les associés réunis en assemblée générale extraordinaire des associés devront décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts sociales ou par création de parts sociales nouvelles.

Les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être formellement agréés par les associés, dans les conditions fixées à l'Article 10.3 ci-après.

8.2 Réduction de capital

Les associés réunis en assemblée générale extraordinaire pourront également décider de réduire le capital social.

Cette réduction de capital pourra avoir lieu au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes, par réduction de leur valeur nominale ou de leur nombre, ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

N.G. L.D. Y.C.

Notamment, la décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé vaut réduction du capital social au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne par eux désignée, la gérance ayant tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Article 9. PARTS SOCIALES

9.1. Représentation et propriété des parts sociales

En aucun cas, les parts sociales de la Société ne peuvent être représentées par des titres négociables. La propriété d'une (1) part sociale résulte seulement des présents statuts et des actes qui pourraient modifier le capital social ou constater des cessions et attributions de parts qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

9.2. Droits attachés aux parts sociales

9.2.1 Droit de retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée à l'unanimité par la collectivité des associés ou par décision du président du tribunal judiciaire statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard deux (2) mois avant la date de clôture de chaque exercice.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté, l'associé qui se retire a droit uniquement au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Les honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé retrayant.

Le retrait s'effectue donc sous la forme d'une réduction du capital social réalisée par annulation des parts sociales de l'associé retrayant.

Le remboursement des parts sociales interviendra dans le délai d'un (1) mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

N.G. L.D. Y.C.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts sociales interviendra au plus tard un (1) mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

9.2.2 Droit dans la propriété de l'actif social et sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-propriétaire a droit aux réserves et au boni de liquidation.

9.2.3 Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé détenant une (1) ou plusieurs parts en pleine propriété peut participer aux décisions collectives et y voter. Chaque part sociale détenue en pleine propriété donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

9.2.4 Mineur et majeur protégé

Il est ici convenu entre les associés, et sans que cela puisse être opposé aux tiers :

- que les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à hauteur de la valeur nominale de leurs droits sociaux.
- que les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement au nombre de leurs parts détenues dans le capital social, de l'excédent de passif afférent aux parts sociales détenues par le mineur ou majeur protégé.

9.2.5 Droit de communication des livres et documents - Questions écrites

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, une (1) fois l'an, connaissance au siège social de tous livres et documents sociaux, 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.

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants. Également une (1) fois l'an, chaque associé peut poser à la gérance toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, auxquelles il devra être répondu dans le délai d'un (1) mois. Les questions et les réponses sont faites sous forme de lettres recommandées.

N.G. L.D. Y.C.

9.3. Responsabilité et obligations des associés

9.3.1. Contribution au passif social

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 sociales qu'il possède. A l'égard des tiers, les associés sont tenus indéfiniment du passif à proportion de leurs droits sociaux à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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.

9.3.2. Propriété des parts et adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés régulièrement prises.

9.4. Répartition des prérogatives de vote en cas de démembrement de propriété des parts sociales

Sous réserve de conventions contraires pouvant notamment résulter des clauses d'une donation, lorsqu'une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote est réparti comme suit entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

(i) Droit de vote de l'usufruitier.

Sous réserve du droit de vote qui est réservé au nu-propriétaire par (ii) ci-après et de son droit de participation aux assemblées générales, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires suivantes :

- ✓ toutes les décisions relevant d'une assemblée générale ordinaire sans exception (et en ce inclus toute décision de nomination ou révocation du gérant) ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

- ✓ les décisions extraordinaires, listées ci-dessous :
  - toute décision de modification statutaire ne portant pas atteinte à la substance des droits sociaux démembrés et au droit de vote du nu-propriétaire ;
  - toute décision d'augmentation de capital de la Société en vertu d'apports nouveaux ;
  - toute décision de réduction du capital de la Société non motivée par des pertes;
  - toute décision de dissolution anticipée suivie de la liquidation amiable de la Société ;
  - toute décision de changement de la forme de la Société ; et
  - le changement de nationalité de la Société.

(ii) Droit de vote du nu-propriétaire.

Le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sous réserve du droit de participation à l'assemblée générale de l'usufruitier, pour les décisions suivantes :

N.G. L.D. Y.C.

- ✓ toute décision de changement ou extension de l'objet social ;
- ✓ toute décision de fusion, scission et/ou d'apport partiel d'actif ;

(iii) Droit de vote cumulatif de l'usufruitier et du nu-propriétaire.

Le droit de vote appartient conjointement à l'usufruitier et au nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- toute décision d'augmentation des engagements des associés ;
- toute décision de prorogation de la durée de la Société.

et plus généralement toute décision ou modification statutaire portant atteinte à la substance des droits sociaux démembrés, sous réserve des décisions mentionnées aux points (i) et (ii) ci-dessus.

(iv) Droit de participation aux assemblées.

L'usufruitier et le nu-propriétaire doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote.

A cette fin, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote et peuvent obtenir que soient consignées dans les procès-verbaux leurs observations éventuelles. La même faculté leur est accordée en cas de consultation écrite.

9.5. Indivisibilité des parts sociales

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sociales sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société, dans les diverses manifestations de la vie sociale, par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent des mandataires.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

Article 10. CESSION DES PARTS SOCIALES

10.1. Opposabilité

Toute cession de parts sociales ne sera rendue opposable à la Société, conformément à l'article 1865 du Code civil, que dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil (c'est-à-dire, soit après signification à la Société, soit après l'acceptation par elle dans un acte authentique) ou après son inscription sur un registre de transfert tenu spécialement à cet effet par la gérance.

En outre, pour être opposables aux tiers, ces cessions devront faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal compétent d'un (1) original de l'acte sous-seing privé ou d'une (1) copie authentique de l'acte de cession. A défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

N.G. L.D. Y.C.

10.2. Agrément

10.2.1 Domaine de l'agrément

Toutes opérations, notamment toutes cessions, échanges, apports en société d'éléments isolés, donations, ayant pour but ou conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa qui suit, sont soumis à l'agrément de la société.

Le présent agrément ne s'applique par lorsque la société est à associé unique.

10.2.2 Cessions libres

Les cessions entre associés, ascendants et descendants sont libres.

10.2.3 Agrément

L'agrément est donné avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

10.3. Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé cédant qui envisage de céder ses parts sociales devra notifier le projet de cession à la Société et à chacun des associés de la Société avec une demande d'agrément indiquant les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire, le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix proposé, ainsi que le délai dans lequel la transmission projetée doit être régularisée.

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé.

Dans les quinze (15) jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'Article 19.9 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

La décision d'agrément ou de non-agrément prise n'a pas à être obligatoirement motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, et ce dans le mois de la demande du cédant. Ce résultat ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

N.G. L.D. Y.C.

- Cession agréée :

  Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de un (1) mois à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée et le cessionnaire devra, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

- Refus d'agrément et offre d'achat :

  En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, une assemblée générale extraordinaire sera tenue, dans le délai de un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts sociales par un ou plusieurs associés.

  Si plusieurs associés se portent cessionnaires, et en cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes, sauf accord contraire. Les rompus sont répartis par la gérance.

  Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société pourra faire acquérir les parts par un ou plusieurs tiers désignés à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

  Devront être notifiés par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'associé cédant le refus d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix offert.

  Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. En cas de recours à l'expertise et à défaut d'accord entre les parties, les frais et honoraires sont respectivement supportés par moitié par les anciens et nouveaux titulaires des parts sociales, mais solidairement entre eux à l'égard de l'expert. La répartition entre chacun d'eux a lieu au prorata du nombre de parts anciennement ou nouvellement détenues.
  La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider, dans le même délai, de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé, et de racheter ces parts au prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement qui ne saurait excéder deux (2) ans peut, sur justification, être accordé à la Société, par décision de justice. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

- Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat :

  Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant à la Société au titre de la demande d'agrément, l'agrément sera réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

  Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par

N.G. L.D. Y.C.

acte d'huissier, dans le délai d'un (1) mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Toutefois, le délai de six (6) mois peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

10.4. Autres transmissions entre vifs

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

Article 11. NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES - RÉALISATION FORCÉE

11.1. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts conformément aux dispositions de l'Article 10.3 des présents statuts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

11.2. La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

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

N.G. L.D. Y.C.

<u>Article 12</u>. DONATION DE PARTS SOCIALES - DISSOLUTION DE COMMUNAUTÉ OU DE PACS DU VIVANT DE L'ASSOCIÉ

Les donations de parts sociales, autres qu'entre associés, ascendants et descendants, restent soumises à l'agrément préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés dans les conditions fixées par les dispositions de l'Article 10.3 des statuts. Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux ou de PACS.

<u>Article 13</u>. TRANSMISSION PAR DÉCES DES PARTS SOCIALES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant, lesquels héritiers, ayants droit (à l'exception du conjoint survivant, ascendants et descendants) devront être soumis, s'ils ne sont pas déjà associés, à l'agrément des associés survivants dans les mêmes conditions que celles prévues ci-avant pour les cessions entre vifs dans les conditions fixées par les dispositions de l'Article 10.3 des statuts.

Pour permettre la consultation des associés sur cet agrément, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans les huit (8) jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, la Gérance adresse à chacun des associés survivants, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers ou ayants droit de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers, ayants droit ou conjoint survivant.

La gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée dans le même délai de huit (8) jours que celui prévu ci-dessus.

La décision prise par les associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée aux héritiers et ayants droit dans le délai de trois (3) mois à compter de la production ou de la délivrance des pièces héréditaires. A défaut de notification dans ledit délai, le consentement à la transmission des parts est acquis.

Si les héritiers, ayants droit ou conjoint survivant ne sont pas agréés, les associés survivants sont tenus de racheter ou de faire racheter leurs parts dans les conditions prévues à l'Article 10.3 pour les cessions entre vifs.

<u>Article 14</u>. FAILLITE PERSONNELLE - REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES - INCAPACITÉ D'UN ASSOCIÉ

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder

N.G. C.D. Y.C.

d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois (3) mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Article 15. RÉUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

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

15.2. 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 (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

15.3. La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, 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 16. DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIÉE

La dissolution d'une personne morale, associée de la Société, ne lui fait pas perdre la qualité d'associé.

Article 17. SCELLÉS

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

TITRE IV

ADMINISTRATION - CONTRÔLE

Article 18. GÉRANCE

18.1. Qualités - Nomination - Premier gérant

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associées ou non, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat, le ou les gérants étant rééligibles.

Le (ou les gérants) est (sont) nommé(s) par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après.

La collectivité des associés décide de nommer en qualité de premier gérant, pour gérer et administrer la Société :

N.G. L.D. Y.C.

Madame Nathalie Gillier, née le [redacted] demeurant au 3, Place d'Iéna à PARIS (75016), qui, acceptant les fonctions et satisfaisant à l'ensemble des conditions requises, est nommée gérante pour une durée indéterminée et devra exercer ses fonctions en conformité des présents Statuts et les décisions de la collectivité des associés.

18.2. Pouvoirs

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 rapports entre associés et avec les tiers, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société et entrant dans l'objet social, notamment les opérations suivantes :

- l'administration des biens de la Société et la représentation vis-à-vis des tiers ;
- l'encaissement de toutes sommes dues à la Société à quelque titre et quelque cause que ce soit, le paiement de celles que la Société peut devoir ;
- l'établissement et le règlement de tous comptes envers tous créanciers et débiteurs ;
- l'exécution de tous travaux de réparation et d'entretien. A cet effet, elle peut arrêter tous devis et marchés ;
- l'exercice de toute action judiciaire tant en demande qu'en référé ;
- l'établissement des comptes annuels soumis à l'assemblée générale ;
- la signature ou l'autorisation de tous traités, transactions, acquiescements et désistements, le consentement à toutes subrogations et à toutes mainlevées, saisies, oppositions et autres droits avec ou sans constatation de paiement.

A titre de règlement intérieur, et de convention expresse entre les associés, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir dans la limite de l'objet social, de sorte qu'il pourra seul engager la société dans toute opération d'acquisition immobilière, d'emprunt (y compris nécessitant toute affectation hypothécaire du patrimoine social), d'ouverture de crédit en compte courant, de location (quelle que soit la durée du bail), de mise en valeur, d'exploitation sous toutes formes.

Il pourra également vendre les biens et droits immobiliers détenus par la société, sans l'accord de l'assemblée générale ordinaire des associés, sauf à ce que cette vente porte sur le seul immeuble détenu par celle-ci, auquel cas il devra y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés ou une décision unanime.

En cas de pluralité de 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.

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. Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

18.3. Rémunération - Frais

Le ou les gérants auront éventuellement droit à une rémunération dont les modalités sont déterminées par une décision collective ordinaire des associés. En outre, le ou les gérants ont droit au remboursement, sur justificatifs, de leur frais de représentation et de déplacement.

N.G. C.D. Y.C.

18.4. Responsabilité

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

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

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

18.5. Cessation du mandat de gérant : Démission - Révocation - Vacance

Le mandat de gérant cesse par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa démission ou sa révocation.

Un gérant peut démissionner à la clôture d'un exercice, à charge pour lui de notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des associés, et le cas échéant aux autres gérants, son intention au moins trois (3) mois avant la clôture de l'exercice social. Cette démission n'a pas à être motivée et ne prendra effet qu'au jour de cette clôture.

Tout gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision ordinaire de la collectivité des associés statuant à l'unanimité conformément aux dispositions de l'article 19.8. En cas de cessation de fonctions par l'un des gérants pour un motif quelconque, la gérance reste assurée par le ou les autres gérants. Si le gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés aura à nommer un ou plusieurs autres gérants, à la diligence de l'un des associés et aux conditions de majorité prévues par les présents statuts, ou à défaut par la Loi.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

TITRE V

DÉCISIONS DES ASSOCIÉS - EXERCICE SOCIAL ET ARRÊTÉ DES COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Article 19. DÉCISIONS COLLECTIVES

19.1. Forme

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance résultent de la volonté des associés par des décisions collectives qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires, prises au choix de la gérance, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite des associés.

N.G. C.D. Y.C.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice ou la réduction du capital social.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

19.2. Réunion, ordre du jour, documents d'information et composition de l'Assemblée

19.2.1. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

19.2.2. L'ordre du jour de l'assemblée, qui doit être indiqué dans la lettre de convocation, est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'ordre du jour, qui est arrêté par l'auteur de la convocation, doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.

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.

19.2.3. Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède, même si ses parts sont frappées de saisie, mises sous séquestre ou données en nantissement.

Pour le calcul de la majorité en nombre, les copropriétaires indivis de parts sociales ne comptent que pour un associé. Pour le même calcul, l'usufruitier et le nu-propriétaire ne comptent également que pour un associé.

Le droit de vote est incessible.

Un associé peut se faire représenter soit par son conjoint soit par un autre associé justifiant de son pouvoir, à condition que le nombre des associés soit supérieur à deux.

Par ailleurs, durant le délai de quinze (15) jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

19.3. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance ou encore à défaut par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

Un ou plusieurs associés représentant la moitié (1/2) au moins de toutes les parts sociales peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. La gérance procède alors à la consultation. Mais elle peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine

N.G. L.D. Y.C.

assemblée ou consultation écrite. Elle est tenue cependant de réunir l'assemblée ou de procéder à la consultation écrite, si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations.

Les convocations doivent être adressées par lettre simple ou par lettre recommandée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion. Celles-ci indiquent le lieu de réunion, ainsi que l'ordre du jour, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y seront inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Les convocations peuvent aussi être verbales et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

19.4. Quorum - Droits de vote

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer si l'associé ou les associés présents possèdent au moins la moitié des parts sociales formant le capital social et ayant le droit de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital leur appartenant.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales dont il est titulaire, sans limitation.

Dans l'hypothèse d'un démembrement de propriété d'une partie ou de la totalité des parts sociales, la répartition des droits de vote est prévue à l'Article 9.4 des présents statuts étant précisé que pour le calcul du quorum il est retenu les mêmes règles que pour la répartition des droits de vote.

19.5. Consultation écrite décision unanime prise dans un acte

19.5.1. Consultation écrite

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par écrit.
Elle doit alors notifier en double exemplaire, à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution, accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner au siège social par lettre recommandée un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elle « *adoptée* » ou « *rejetée* ». A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximal de quinze (15) jours à compter de la date de réception du texte des résolutions proposées et des documents nécessaires à son information pour émettre son vote. Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

N.G. L.D. Y.C.

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai maximal fixé ci-dessus sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de consultation écrite, les procès-verbaux sont tenus de la même manière que lorsqu'il s'agit de décisions prises en assemblée ; toutefois, il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit. La réponse de chaque associé est annexée à ce procès-verbal.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

19.5.2. Décision unanime dans un acte

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé. Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 19.10 ci-dessous.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

19.6. Présidence de l'assemblée

L'assemblée est présidée par le gérant, ou l'un des gérants s'ils sont associés.

Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Si plusieurs associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

19.7. Représentation aux assemblées

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé s'il est muni d'un pouvoir régulier.

Lorsque la Société ne vient à comprendre que deux associés, la représentation d'un associé est toutefois interdite par l'autre associé, fût-il le conjoint du mandant.

Le mandat s'applique obligatoirement à la totalité des voix dont dispose le mandant. Un associé ne peut constituer un mandataire pour voter du chef d'une partie de ses parts et voter en personne du chef de l'autre partie.

N.G. L.D. Y.C.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut cependant être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept (7) jours ; il est toujours réputé donné pour les assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Le représentant légal d'une Société peut déléguer son pouvoir de représentation à un tiers même non associé.

19.8. Décisions ordinaires

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une (1) fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance, du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé et sur les comptes annuels établis par la gérance. Elle statue sur l'approbation de ces comptes et décide l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice écoulé.

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère, d'une manière générale, sur toutes les questions inscrites à l'ordre du jour qui n'emportent pas modification des statuts et qui ne sont pas expressément de la compétence de l'assemblée extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital.

Par exception aux dispositions qui précèdent :

- la décision portant sur la révocation du gérant doit être adoptée à l’unanimité des associés.

19.9. Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires concernent la modification des statuts. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment et également compétente pour décider de :

- l'agrément de nouveaux associés,
- l'augmentation ou la réduction de capital social,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres Sociétés,
- le changement ou extension de son objet social,

et plus généralement toute décision ou modification statutaire portant atteinte à la substance des droits sociaux démembrés ou non.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers (2/3) au moins du capital social,

N.G. L.D. Y.C.

étant précisé que le retrait d'un associé est adopté à l'unanimité des associés ainsi que toute modification de l'Article 21. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Concernant l'agrément, l'associé cédant ou transmettant ne pourra participer au vote.

19.10. Procès-verbaux

(a) Procès-verbal d'assemblée générale

Toute délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi et signé par la gérance et, le cas échéant, par le président de séance. Dans le cas où il n'est pas établi de feuille de présence, le procès-verbal doit être signé par tous les associés.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualités du président de séance, les noms et prénoms des associés présents et représentés avec l'indication du nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, les textes des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

(b) Consultation écrite par correspondance

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans le procès-verbal auquel est annexée la réponse de chaque associé.

(c) Registre des procès-verbaux

Les procès-verbaux sont établis sur des registres spéciaux tenus au siège social, et paraphés soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal judiciaire, soit par le maire de la commune du siège social ou un adjoint au maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

(d) Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un gérant.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

19.11. Effets des décisions collectives

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

N.G. L.D. Y.C.

Article 20. EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze (12) mois et débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2025.

Article 21. REDDITION DES COMPTES - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

21.1. Reddition et approbation des comptes annuels

Les comptes de la Société (à savoir un bilan et un compte de résultat ainsi que, si cela devait s'avérer nécessaire une annexe comportant toutes les informations nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la Société) sont établis par la gérance à la clôture de chaque exercice.

De même, un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société est établi par la gérance au cours de l'année suivant le dernier exercice clos.

Dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice, la gérance soumettra à l'approbation des associés les comptes annuels et le rapport d'ensemble susvisés selon les modalités et conditions prévues à l'Article 19. La collectivité des associés sera alors appelée à statuer sur ces comptes et sur l'affectation du résultat.

21.2. Détermination et affectation des bénéfices et pertes

21.2.1. Détermination du résultat fiscal

La Société détermine un résultat fiscal pour chaque exercice clos, étant précisé que la quote-part de résultat fiscal revenant à chaque associé (personne physique ou personne morale, soumise ou non à l'impôt sur les sociétés) au prorata de ses droits dans le capital social de la Société, sera déterminée (conformément à l'article 238 bis K du CGI) selon des règles différentes qui dépendent du régime d'imposition auquel chaque associé se trouve soumis (en principe, soit aux règles qui sont propres aux bénéfices industriels et commerciaux ou à l'impôt sur les sociétés, soit aux règles propres aux revenus fonciers).

Si la Société n'a pas opté pour être soumise à l'impôt sur les sociétés, le résultat fiscal sera :

- en cas de bénéfice, imposé au nom personnel de chacun des associés au prorata de ses droits dans le capital social de la Société en fonction de son régime d'imposition propre ;

- en cas de perte, imputé au nom personnel de chacun des associés au prorata de ses droits dans le capital social de la Société en fonction de son régime d'imposition propre.

Si la Société opte à l'impôt sur les sociétés, le résultat fiscal sera déterminé selon les règles propres à l'impôt sur les sociétés, et l'intégralité du bénéfice que la Société réalise sera déterminé et imposé au niveau de la Société et l'intégralité la perte que la Société réalise constituera un déficit fiscal.

N.G. C.D. Y.C.

La décision des associés quant à l'affectation du bénéfice comptable ou de la perte comptable du dernier exercice clos est sans conséquence sur le plan fiscal.

21.2.2. Détermination du résultat comptable

La Société détermine un résultat comptable pour chaque exercice clos. Le résultat comptable est constitué par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Il est d'ores et déjà convenu que dès que le résultat comptable le permettra, les associés pourront décider la distribution de la totalité du résultat.

Les pertes, s'il en existe en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis, s'il y a lieu par les associés proportionnellement au nombre de parts sociales possédées par chacun d'eux.

21.2.3. Modalités de mises en paiement des dividendes

En cas de distribution de dividendes décidée par les associés, les modalités de mise en paiement des dividendes sont arrêtées par les associés réunis en assemblée générale ou, à défaut, par la gérance, étant précisé que la mise en paiement des dividendes devra avoir lieu dans les neuf (9) mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation de ce délai par décision de justice et que les dividendes pourront être payés en plusieurs fois, étant précisé que tous dividendes qui ne sera pas mis en paiement sera inscrit au compte-courant de l'associé concerné.

21.2.4. Précisions en cas de démembrement des parts sociales : droit au résultat courant/exceptionnel de l'exercice

Outre ce qui est prévu ci-avant à l'article 21.2.1 à 21.2.3., en cas de démembrement de parts sociales et sauf convention contraire entre usufruitiers et nus-propriétaires de parts sociales :

- le droit au résultat courant du dernier exercice clos, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine (revenus sur actifs immobiliers immobilisés et/ou valeurs mobilières, etc ...), appartient (ou incombe) en pleine propriété à l'usufruitier ;

- le droit au résultat exceptionnel, distribué s'il s'agit d'un bénéfice ou affecté s'il s'agit d'une perte, quelle qu'en soit l'origine (plus-values et moins-values sur actifs immobiliers immobilisés et/ou valeurs mobilières, etc ...), appartient (ou incombe) en pleine propriété au nu-propriétaire.

En cas de mise en distribution des réserves de la Société ou de tout ou partie du prix de vente d'un actif social quelconque (bien immobilier, titres de participation, etc.), le dividende appartiendra au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruit. Dans ce cas, les associés détenant leurs parts en démembrement de propriété pourront librement convenir entre eux :

N.G. L.D. Y.C.

- soit de répartir le dividende entre eux au prorata des droits de chacun (article 621 du Code civil) ;

- soit de le remployer dans l'acquisition de biens ou de valeurs qui seront eux-mêmes démembrés ;

- soit de régulariser une convention de quasi-usufruit qui permettra à l'usufruitier de conserver la libre disposition des fonds à charge pour lui-même ou ses ayants-droits d'en restituer la valeur à l'extinction de son usufruit.

Le choix des associés concernés devra être matérialisé au moyen d'une convention qui ne sera opposable à la Société qu'à condition de lui avoir été notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au moins dix (10) jours ouvrés avant la mise en paiement du dividende. Cette convention pourra notamment résulter des termes d'un acte de donation portant sur la nue-propriété de parts de la Société et devra préciser entre quelles mains la Société devra se libérer du paiement du dividende.

A défaut, les sommes seront inscrites en compte courant démembré dans les livres de la Société.

Article 22. COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre associés statuant en décision ordinaire.

Dans le cas où les avances en compte-courant sont faites pour une durée indéterminée, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte-courant est fixé à deux (2) mois.

TITRE VI

PROROGATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 23. PROROGATION

La prorogation de la Société peut être décidée par les associés. Elle intervient en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un (1) an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, la gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés afin de les consulter à l'effet de décider de cette prorogation.

A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par lettre recommandée avec accusé de réception, demander au président du tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.

N.G. L.D. Y.C.

<u>Article 24</u>. DISSOLUTION

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme sauf prorogation, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs.

La collectivité des associés peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du Code civil. Cette décision doit être prise à la majorité des voix dont dispose l'ensemble des associés et à l'unanimité s'il n'y a que deux associés.

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

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

De même, la Société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant associé ou non.

<u>Article 25</u>. LIQUIDATION

La dissolution anticipée ou l'expiration de la Société entraîne sa liquidation.
Il n'en est différemment qu'en cas de dissolution décidée par l'associé unique ou de fusion ou de scission.

Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. Toutefois, pendant la durée de la liquidation et sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination de la Société est suivie de la mention "Société en liquidation" et doit être accompagnée du nom du ou des liquidateurs.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs choisis parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant sur requête de tout intéressé. Cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance, et entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, exerce sa mission pendant le délai nécessaire à son accomplissement et représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le liquidateur rend compte une (1) fois par an de l'accomplissement de sa mission aux associés qu'il réunit en assemblée convoquée dans les conditions fixées ci-avant. La décision de clôture de liquidation est prise par les associés en assemblée après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Le liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision de la nomination. Le liquidateur est révocable par décision collective ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables au tiers qu'à compter de leur publication. Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

N.G. L.D. Y.C.

Article 26. PARTAGE

Après extinction du passif et des charges de la Société, le liquidateur fait apparaître le produit net de la liquidation par l'établissement des comptes définitifs de liquidation. Ces comptes sont soumis aux associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation ; comptes et décision font l'objet d'une publication.

Le produit net de la liquidation est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social (montant nominal non amorti de leurs parts sociales). Le solde, ou boni, est partagé entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien 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 droit à une attribution préférentielle.
Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

Article 27. CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre associés, ou ces derniers et la Société, ou la gérance et la Société, pendant la durée de la Société et/ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près du tribunal judiciaire du siège social.

Article 28. DÉCLARATION FISCALE

La présente Société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (article 8 du Code Général des impôts).

Les associés ont été averti que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

N.G. C.D. Y.C.

Article 29. DECLARATION ANNUELLE

Les associés 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.

Les associés 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.

TELS SONT LES STATUTS

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Article 30. FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites, seront pris en charge par la Société lorsqu'elle aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés. En attendant l'immatriculation de la Société, ces frais sont avancés par les associés ou l'un d'entre eux. Le remboursement de cette avance interviendra au plus tard le 31 décembre de l'année de constitution.

Article 31. JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par ce contrat de société et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutes les dispositions de ce contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la Société n'est pas immatriculée.

La Société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

Article 32. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

N.G. C.D. Y.C.

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

<u>Article 33</u>. MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

Les associés donnent expressément mandat au gérant ci-avant nommés pour accomplir les actes suivants :

- ouvrir un compte bancaire au nom de la Société en formation ;

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants ci-avant nommés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

* * *

<u>Fait à PARIS, le 25 février 2025</u>

Les présents statuts sont signés électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign®, qui assurera la sécurité et l'intégrité des copies numériques des présents statuts conformément aux lois sur la signature électronique.



Madame Nathalie GILLIER,
Gérante
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »



La Société NGR INVESTISSEMENTS
Associée
Représentée par Madame Nathalie GILLIER



La Société LRIM
Associée
Représentée par Monsieur Louis DE LA REVELIERE



La Société GOLEM INVESTISSEMENTS
Associée
Représentée par Monsieur Yohann CHERBIT

N.G. L.D. Y.C.