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: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

12 HEURES 12
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
AU CAPITAL de 1 000 euros
SIÈGE SOCIAL : 774, Rue du Colonel Jules Gleizes 31220 Lavelanet-de-Comminges

STATUTS CONSTITUTIFS

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions législatives et réglementaires, ainsi que par les présents statuts (la « ***Société*** »).

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet:

- l'acquisition, la propriété, la jouissance, l'administration, la location nue ou accessoirement meublée, la gestion de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire, locataire ou usufruitière par bail, échange, apport ou donation ou sous quelque autre forme que ce soit
- la construction, la rénovation, la réhabilitation, la remise à neuf et la mise en location de tous biens immobiliers bâtis ou non bâtis, dont la société pourrait devenir propriétaire, locataire ou usufruitière par bail, échange, apport ou donation ou sous quelque autre forme que ce soit,
- l'obtention de tous emprunts, nécessaires à la réalisation de ces objets et la constitution de toutes garanties et sûretés y afférentes, telles qu'hypothèques et cautionnements y compris hypothécaires ou nantissements de parts sociales, nécessaires à l'octroi d'ouverture de crédits destinées au financement total ou partiel des acquisitions visées ci-dessus, ou à l'aménagement et à la réparation desdits immeubles,
- éventuellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société,
- la prise de tous intérêts et de toutes participations dans toutes sociétés,
- et plus généralement, toutes les opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué, ou à tous objets connexes.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **12 heures 12.**
Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile" et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est situé **774, Rue du Colonel Jules Gleizes 31220 Lavelanet-de-Comminges**

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 - APPORTS

Lors de la constitution, il a été apporté à la Société:

- par la **SAS PLEIN SUD IMMOBILIER** (RCS Toulouse : 930 079 413) représentée par son Président exercice : **M. Adrien MAUREL,** dont le siège social est fixé 774, Rue du Colonel Jules Gleizes 31220 Lavelanet-de-Comminges, associée de première part,	**667 euros**
- par la **SCI LVBT** (RCS Saint-Pierre de la Réunion : 940 431 315)**,** représentée par son Gérant en exercice : **M. Brice SAINT-MARTIN** dont le siège social est fixé 27C rue Georges Pompidou 97436 Saint-Leu, associée de deuxième part ;	**333 euros**
Soit au total :	**1 000 euros**

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 Euros (MILLE EUROS).

Il est divisé en MILLE (1 000) parts sociales d'UN (1) euro chacune, toutes de même catégories, lesquelles sont réparties comme suit entre les associés :

- SAS PLEIN SUD IMMOBILIER (RCS Toulouse : 930 079 413) — 667 parts (n° 1 à 667 inclus)
- SCI LVBT (RCS Saint-Pierre de la Réunion : 940 431 315) — 333 parts (n° 668 à 1000 inclus)

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

Les associés déclarent expressément que les 1 000 parts sociales sont appelées à être entièrement souscrites et libérées en numéraire dans la proportion des apports respectifs effectués par les deux associés originaires et co-fondateurs de la Société.

Le capital social peut être augmenté, réduit ou amorti en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés et dans le strict respect du principe d'égalité entre les associés.

Par exception, toute augmentation de capital souscrite par des personnes qui sont résidentes de France est décidée à l'unanimité des associés de la Société.

Les parts souscrites en numéraire seront libérées en tout ou en partie à première demande de la Gérance par lettre recommandée avec avis de réception et dans le délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette lettre.

En cas de retard dans le règlement de ces sommes, celles-ci seront productives de plein droit d'un intérêt au taux de légal par mois, sans préjudice des poursuites en recouvrement que pourra engager la Société contre l'associé défaillant.

ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices et du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations des associés relatifs aux résultats de la Société sont définis par l'article 19 des statuts.

Tout associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

En cas de démembrement de parts sociales, le nu-propriétaire supporte l'obligation aux dettes sociales de la Société.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les présenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

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

ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

cessions régulièrement consenties.

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

ARTICLE 10 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

10.1 Principes

Toute cession de parts sociales est régie par les articles 1861 et suivants du Code Civil et doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la Société par transfert sur ses registres, conformément aux dispositions de l'article 1865, al. 1 du Code civil. A cet effet, un registre des associés est tenu au siège social de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,

Pour être opposable aux tiers, toute cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les dispositions du présent Article 10 sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, soit dans le cadre d'une liquidation de communauté par suite de divorce, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport, à titre d'attribution en nature à la liquidation ou encore à titre de distribution de dividendes en nature.

Les parts sociales ne peuvent être données en nantissement.

10.2 Agrément

Par dérogation aux dispositions de l'article 1861 alinéa 1 et tel que les dispositions de l'alinéa 2 du même article le permettent, les parts sociales (ou les droits qui résultent d'un démembrement) ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de la Gérance.

Afin d'obtenir l'agrément de la Gérance, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, en mentionnant les nom, prénom, profession, nationalité, domicile et régime matrimonial du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée, les conditions et le prix de cette cession (ou sa valeur s'il s'agit d'une cession à titre gratuit).

Lorsque la Gérance désapprouve le projet de cession, elle doit, préalablement au refus d'agrément, aviser les associés par lettre recommandée avec avis de réception de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil.

Préemption

Chaque associé souhaitant céder des parts sociales doit notifier à chacun des autres associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en mains propres moyennant contreseing, son projet de cession en indiquant le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix offert et les conditions de la cession, ainsi que l'identité du cessionnaire.

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption sur les parts sociales dont la cession est envisagée, il exerce ce droit par voie de notification au cédant et au gérant au plus tard dans les trente (30) jours de la notification émanant du cédant en précisant le nombre de parts sociales qu'il souhaite acquérir.

Lorsque le nombre total de parts sociales que les associés non retrayants ont déclaré vouloir acquérir est supérieur au nombre de parts sociales proposées à la vente, et faute d'accord entre eux sur la répartition desdites actions dans le délai de 30 jours ci-dessus, les parts sociales concernées sont réparties entre eux au prorata de leur participation dans le capital social, avec répartition des restes à la plus forte moyenne, mais dans la limite de leur demande.

Le prix de rachat des actions par les associés est fixé d'un commun accord. A défaut d'accord sur ce prix, celui-ci est déterminé, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 11 - DECES D'UN ASSOCIE

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la Société, celle-ci continue avec les associés

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

survivants et, s'ils sont agréés par la gérance, les héritiers ou légataires du défunt. Le ou les ayants droit de l'associé décédé acquièrent la qualité d'associé s'ils sont les héritiers ou légataires, personnes physiques ou morales, de l'associé et s'ils sont agréés par la gérance en conformité avec l'article 10.2.

Le ou les ayants droit de l'associé décédé doivent notifier, par écrit, à la Société, à leur frais, le décès de leur auteur et solliciter l'agrément de la Gérance. Ils doivent apporter la preuve de leur qualité d'héritier ou de légataire en présentant une pièce justificative.

En présence de plusieurs héritiers légaux ou testamentaires et si ces derniers sont agréés par la Gérance, ceux-ci désignent un représentant commun mandaté par écrit pour exercer leurs droits d'associés. En cas de désaccord sur la désignation du représentant, celui-ci est nommé par le président du tribunal de grande instance à la demande de l'héritier le plus diligent.

Tant qu'un représentant commun n'a pas été désigné ou que la preuve de la qualité d'héritiers n'a pas encore été rapportée, les droits découlant de la participation de l'associé décédé sont suspendus.

ARTICLE 12 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après une autorisation donnée par la collectivité des associés statuant en matière ordinaire. Le retrait n'emporte pas la dissolution de la Société.

Les associés ne peuvent toutefois pas solliciter leur retrait avant le 31 décembre 2030. Afin d'obtenir l'autorisation de la collectivité des associés, l'associé qui désire se retirer totalement ou partiellement doit notifier le projet de retrait à la Gérance par lettre recommandée.

La décision collective statuant sur le projet de retrait doit être prise, sur invitation de la Gérance, dans le délai de 6 (six) mois à compter de la notification de la demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de la valeur de ses parts. En cas de désaccord sur le prix de remboursement des parts, celui-ci est fixé par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Le retrait doit entraîner le remboursement du compte courant de l'associé retrayant dans la Société pour le montant de la quote-part de l'encours restant dû à la date du retrait égale en pourcentage à la quotité du capital de la Société représentée par les parts rachetées, dans la mesure où ce remboursement immédiat ne mettrait pas en péril la société.

Le prix des parts de l'associé retrayant et le remboursement du compte courant d'associé est payé à l'associé retrayant dans un délai maximum de 1 (un) an. Toutefois, la Société peut prolonger ce délai de règlement d'une période additionnelle maximale de 2 (deux) ans, moyennant le paiement, au titre de cette période, d'intérêts calculés au taux légal.

Les intérêts sont alors payables en même temps que le prix de rachat des parts de l'associé retrayant et le remboursement du compte courant.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

ARTICLE 14 - EXCLUSION D'UN ASSOCIE

Tout associé peut être exclu de la Société par décision de la Gérance lorsque:

- l'associé fait l'objet d'un redressement ou liquidation judiciaire,
- l'associé contrevient de manière grave aux règles de bon fonctionnement de la Société,
- l'un des créanciers de cet associé engage une procédure pouvant affecter les intérêts des autres associés de la Société.

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

Chaque associé s'oblige à informer sans délai la Société de tout événement susceptible d'entraîner son exclusion.

Aucune décision d'exclusion ne peut être prise par la Gérance si l'associé n'a pas été mis à même de présenter sa défense auprès de la Gérance sur les faits précis qui lui sont reprochés et ce, dans le délai de 15 jours à compter de la réception de la notification qui lui aura été faite par la Gérance.

Toute décision d'exclusion peut être contestée devant le tribunal de grande instance du lieu du siège social.

La décision d'exclusion entraine pour l'associé exclu, l'obligation de céder ses parts et pour la Société ou les autres associés l'obligation de les racheter.

Le rachat devra intervenir dans le délai de vingt (20) jours suivant la décision d'exclusion. A défaut d'accord sur le prix de cession, celui-ci est fixé par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil. Ce prix sera payé dans les six mois du rachat effectif des parts sociales.

Si à l'expiration du délai imparti pour le rachat des parts de l'associé exclu et le paiement du prix de cession, la cession n'a pas été réalisée du fait de la Société ou des associés ou si le prix n'a pas été versé, ce dernier portera intérêt au taux légal à compter de l'expiration du délai de règlement jusqu'au paiement effectif des sommes dues.

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

ARTICLE 15 - DECONFITURE, FAILLITE, LIQUIDATION DE BIENS OU REDRESSEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou redressement judiciaire atteignant un associé, celui-ci est automatiquement exclu de la Société par décision de la Gérance notifiée par lettre recommandée avec avis de réception.

L'associé exclu a droit au remboursement de ses parts et de son compte courant, lequel devra intervenir en une ou plusieurs échéances dans un délai maximum de dix-huit (18) mois du jugement déclarant la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens ou le redressement judiciaire de l'associé concerné. La valeur de remboursement des parts sera, à défaut d'accord amiable, fixée à dire d'expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 16 - GERANCE

16.1 Nomination et durée des fonctions de la Gérance

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, désignés par une décision des associés représentant au moins 80% des droits de vote attachés aux parts sociales.

Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par le décès, la déconfiture, la faillite personnelle, la mise en liquidation des biens, le règlement judiciaire, la démission ou la révocation du ou des gérantes.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant n'entrainent ni la dissolution de la Société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la Société. Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés, convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

Chaque gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant au moins 80% des droits de vote attachés aux parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Chaque gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au président du tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la Société est dépourvue de gérant depuis plus de 1 (un) an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la Société.

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

- La **SAS PLEIN SUD IMMOBILIER**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est fixé 774, Rue du Colonel Jules Gleizes 31220 Lavelanet-de-Comminges, immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° 930 079 413, représentée par son Président : M. Adrien MAUREL, est nommée **première co-gérante statutaire** de la société sans limitation de durée

- Monsieur **Brice, Francis SAINT-MARTIN,** né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant actuellement [redacted] est nommé **deuxième co-gérant statutaire** de la société sans limitation de durée

après avoir respectivement déclaré, d'une part accepter les fonctions de co-gérant, d'autre part qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat social.

16.2 Pouvoirs de la Gérance

Dans les rapports avec les tiers, tout gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci peuvent agir ensemble ou séparément.

En particulier, le ou les gérants sont habilités à acquérir ou céder des biens immobiliers ou des droits réels immobiliers, consentir des sûretés sur l'actif social et à souscrire toutes formes de financement, ainsi que les couvertures de taux et de devises, auprès de tiers ou des associés, directs ou indirects de la Société, en vue de financer l'acquisition de biens immobiliers.

En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais 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,

Chaque gérant peut, sous sa responsabilité personnelle et dans la limite de ses propres pouvoirs, conférer toute délégation de pouvoirs à toute personne de son choix.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, les gérants ne pourront pas sans l'autorisation préalable des associés réunis en assemblée générale et statuant à la majorité prévue ci-après à l'article 18, mais sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes:

(a) accomplissement d'actes dépassant l'objet social de la Société ;

(b) acquisition, cession ou nantissement de participations dans des sociétés ainsi que la conclusion de contrats ayant pour objet la participation de tiers aux résultats de la Société ;

(c) cession d'immeuble(s) ou de droits assimilés à des biens immeubles détenus par la Société

(d) conclusion de contrat de bail portant sur les biens immobiliers de la Société à l'exception (i) du renouvellement des baux existants ou de la (ii) conclusion d'avenants au profit de locataires existants et (iii) de nouveaux baux conclus au bénéfice de sociétés contrôlées par le même locataire ;

(e) octroi de sûretés portant sur les biens immobiliers de la Société, sauf si ces sûretés sont octroyées dans le cadre du refinancement d'une dette existante ;

(f) modification de l'affectation des résultats de la Société entre les associés ;

(g) toute décision d'investissement dont l'ampleur ou les conséquences sont telles qu'elle va au-delà de la gestion courante de la Société;

(h) cessation ou réduction substantielle de l'activité civile de la Société ;

(i) modifications des statuts de la Société ;

(j) dissolution ou liquidation de la Société et nomination du liquidateur.

Les résolutions portant sur les points c), g), h) et i) devront être adoptées par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

16.3 Rémunération de la gérance

Le gérant ne percevra aucune rémunération mais aura droit au remboursement par la Société des frais engagés pour l'exercice de ses fonctions.

16.4 Responsabilité de la gérance

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

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

ARTICLE 17 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Dès lors que la Société exerce une activité économique, la Gérance ou, si la Société en est dotée, le commissaire aux comptes, présente aux associés un rapport sur les conventions passées, directement ou par personne interposée, entre la Société et l'un des gérants ou entre la Société et une société dont un associé indéfiniment responsable, un gérant, un administrateur, le directeur général, un directeur général délégué, un membre du directoire ou du conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, est simultanément gérant de la Société.

Les associés statuent sur ce rapport en vue d'approuver ces conventions lors de l'approbation des comptes annuels.

Sont exclues de ce rapport les conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 18 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives résultent, au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance, pour tous événements concernant la Société y compris l'approbation annuelle des comptes sociaux.

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient directement ou indirectement les statuts et celles pour lesquelles les présents statuts requièrent une majorité renforcée.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de 20 % au moins des parts sociales émises par la Société et détenant le droit de vote aux dites assemblées.

Elles sont adoptées à la majorité des trois quarts des voix présentes ou représentées.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors des consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

Elles sont adoptées à la majorité de plus de la moitié des voix présentes ou représentées.

En cas de consultation écrite, la Gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec avis de réception à la dernière adresse connue, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la Gérance par lettre simple. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme n'ayant pas participé au vote.

Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un mandataire de son choix.

Les conditions et modalités de convocation et de délibération des associés en assemblée ou par consultation écrite sont fixées selon les dispositions des articles 1852 à 1856 du Code Civil et 40 à 48 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Toutefois, ainsi que le permet l'article 1844 du code civil, le droit de vote appartiendra au seul usufruitier pour toute les décisions collectives, qu'elles ressortent de la compétence d'assemblées générales ordinaires ou extraordinaires, le nu-propriétaire ayant toutefois le droit de de participer aux décisions collectives.

Dans l'exercice de son droit, l'usufruitier ne doit pas porter atteinte à l'article 578 du Code civil aux termes duquel l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la Gérance établit les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire ainsi qu'un rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Tous ces documents sont soumis aux associés réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice ou, en cas d'accord unanime des associés, dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation du résultat.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice distribuable est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

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

ARTICLE 21 -COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les avances en compte courant éventuellement consenties à la Société par ses associés sont remboursables sur décision de la Gérance.

Toute cession de parts doit s'accompagner d'une cession, au profit du cessionnaire desdites parts, d'une quote-part de l'avance en compte courant consentie à la Société par l'associé cédant égale en pourcentage à la quotité du capital de la Société représentée par les parts cédées.

La créance détenue par un associé au titre de son avance en compte courant ne peut être cédée à un autre associé ou à un tiers, qu'après accord de la Gérance délivré dans les conditions définies par l'article 10. De plus, cette créance ne peut être cédée si elle n'est pas accompagnée d'une cession concomitante de parts. Lors d'une cession simultanée de parts et de créances, les cessions doivent porter sur les mêmes proportions de parts et de créances.

En cas de cession de parts, l'associé cédant et l'associé cessionnaire ne sont pas en droit de réclamer le remboursement anticipé de l'avance correspondante par la Société.

ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

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

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

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

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

ARTICLE 23 - DISSOLUTION

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

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

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

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

ARTICLE 24 - LIQUIDATION

La Société est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par la loi.

Si la Société ne comprend qu'un seul associé personne morale, la dissolution pour quelque cause que ce soit entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique personne morale, sans qu'il ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers. Cette transmission est effectuée dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi et les règlements en vigueur.

Si la Société comprend un seul associé personne physique ou au moins deux associés, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne sa liquidation. Cette liquidation est effectuée dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment de son ouverture.

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

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

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

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

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

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

ARTICLE 25 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 25 – PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION – ENGAGEMENTS CONTRACTES AU NOM DE LA SOCIETE AVANT SON IMMATRICULATION

1. La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par le

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

présent 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.

2. Les associés déclarent n'avoir accompli aucun acte pour le compte de la société avant la signature des statuts.

3. Il est donné tous pouvoirs à la SAS PLEIN SUD IMMOBILIER, représentée par M. Adrien MAUREL et à Monsieur Brice SAINT-MARTIN, co-gérants statutaires, agissant ensemble ou séparément, de prendre en leur nom et pour le compte de la société tous engagements entrant dans l'objet social, passer et signer tous actes et pièces notamment :

- procéder ou faire procéder à toutes formalités prescrites par la loi et notamment faire procéder à la publication et signer l'avis prévu par les articles 22 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et les articles 14 et 15 du Décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- requérir l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés ;
- procéder à l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation,
- prendre tous engagements devant permettre à la société, dès qu'elle aura sa pleine capacité, de poursuivre son activité, prendre, accepter, exécuter tous travaux et marchés, traiter et s'engager envers tous clients et fournisseurs, procéder à tous achats et ventes nécessaires à leur exécution ;
- assurer les dépenses courantes qui concernent la mise en fonctionnement de la société ;
- procéder à toute souscription de contrats d'assurance ;
- signer toute offre de prêt aux clauses et conditions qu'il jugera convenable,
- signer toute promesse ou tout acte tendant à l'acquisition d'un bien immobilier.

Si la Société est effectivement immatriculée au RCS, cette immatriculation emportera de plein droit, au nom de la société, reprise des engagements résultant de ces actes. Si, pour une raison quelconque, la société n'est pas effectivement immatriculée au RCS, les associés demeureront tous tenus par ces actes, en raison du mandat qu'ils ont donné, aux termes du présent article, de conclure ces différents actes.

La SAS PLEIN SUD IMMOBILIER, représentée par M. Adrien MAUREL et Monsieur Brice SAINT-MARTIN, co-gérants statutaires, tiendront ou feront tenir avec exactitude la comptabilité de ces opérations qui seront rattachées au premier exercice social arrêté par la société et réputées avoir été faites et souscrites par elle dès l'origine. En conséquence, la Société reprendra, purement et simplement, le bénéfice et les charges desdits engagements dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 26 - OPTION EXPRESSE POUR LE REGIME FISCAL DES SOCIETES DE CAPITAUX

Conformément aux dispositions des articles 206-3 et 239-1 du Code général des impôts, les deux associés sus désignés ont décidé unanimement d'opter pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, en conséquence de quoi la société sera soumise à l'impôt sur les bénéfices des sociétés (IS), étant précisé que cette option sera notifiée à la Direction Générale des Finances Publiques de la Haute-Garonne (SIE de Muret – 159 Avenue Jacques Douzans-BP 30097 – 31604 Muret Cedex) et par lettre recommandée avec AR signée des deux associés conformément aux dispositions de l'article 350F de l'annexe III du CGI.

ARTICLE 27 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil, et plus particulièrement par l'article 1375 dudit Code, l'établissement d'un original par signataire du présent acte ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par lesdits signataires aux termes des présents statuts.

Les Parties reconnaissent et acceptent que (i) les présents statuts soient signés par voie de signature électronique dans le cadre du processus de signature électronique (conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil) par l'Autorité de Certification "DocuSign", les certificats de la chaine de certification étant disponibles à l'adresse suivante : https://www.docusign.fr/societe/politiques-de-certifications, que (ii) la

Docusign Envelope ID: C3C50529-1A5F-4141-A95B-ADED88363FE1

signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite et que (iii) la transmission électronique des statuts vaille preuve, entre les signataires, de l'existence, de l'origine, du contenu, de la réception et de l'intégrité des statuts. Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des statuts ou de son contenu sur le fondement de la signature électronique.

En conséquence de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que les statuts entreront en vigueur à la date de leur signature par le dernier des signataires. La date de signature des présents statuts correspondra à la date de dernière signature électronique.

STATUTS CONSTITUTIFS SIGNES ELECTRONIQUEMENT LE 12 FEVRIER 2025

[redacted]

Le (premier) associé et (premier) co-gérant
Pour la SAS PLEIN SUD IMMOBILIER
Le Président : **Adrien MAUREL**

[redacted]

Le (deuxième) associé non mandataire social :
Pour la SCI LVBT
Le Gérant : Brice SAINT-MARTIN

[redacted]

Le (deuxième) co-gérant non associé :
Brice SAINT-MARTIN