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: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

SCI 2M
(anciennement RUE MAUREPAS)
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 53 RUE HENRI BARBUSSE 95870 Bezons
RCS PONTOISE 827 654 377

STATUTS

Mis à jour suite aux changements de dénomination, transfert de siège et à la cession de parts sociales intervenue le 08/02/2024

certifiés conformes

DocuSigned by:
[redacted]
6014CE802886466...

Paraphes :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

STATUTS

S.C.I 2M (anciennement RUE MAUREPAS)

CONSTITUTION DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE :

Madame MENDES DE CASTRO Cristina,
Née le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]

- -

Monsieur NOGUEIRA SARAIVA Manuel,
Né le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]

Lesquels ont établi les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Paraphes :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

STATUTS

TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet :

- L'acquisition, la vente, l'administration et la gestion par location ou autrement de l'immeuble situé au 21 rue Maurepas à Mantes La Jolie.
- L'obtention de toute ouverture de crédit ou prêt, avec ou sans garantie hypothécaire, en vue de réaliser l'objet social et de permettre à la société d'acquitter toute somme dont elle pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit.
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 – DENOMINATION

La société prend la dénomination de : **2M**

Cette dénomination 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 capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 Mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

Article 4 – SIEGE

Le siège social est fixé à : **53 rue Henri Barbusse - BEZONS (95870)**

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

Paraphes :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

Article 5 -DUREE

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

Apport en numéraire

Par **Monsieur NOGUEIRA SARAIVA Manuel,**
Neuf cent quatre-vingt dix euros (990 €)
Par **Madame MENDES DE CASTRO Cristina,**
Dix euros (10 €)

Total des apports en numéraire : **Mille euros** (1 000 €)

Cette somme de 1 000 euros a été intégralement versée dès avant ce jour à un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la Banque, ainsi que l'atteste un Certificat de ladite banque, Lors de la création

Article 7 - TOTAL DES APPORTS -CAPITAL - REPARTITION

TOTAL DES APPORTS

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :
Apports en numéraire **Mille euros (1 000 €)**

Le total des apports consentis à la société s'élève à la somme de : **Mille euros (1 000 €)**

CAPITAL - REPARTITION

Le capital social est fixé à la somme de : **Mille euros (1 000 €)**

Il est divisé en **mille parts (1 000)**, d'**un euros (1€)** chacune, numérotées de **0001 à 1000** attribuées aux associés en proportion de leurs participation, à savoir :

- **Monsieur NOGUEIRA SARAIVA Manuel,**

  CINQ CENT (500) parts numérotées de **0001 à 500** inclus,
  Né le [redacted] à [redacted]
  De national [redacted]
  Demeurant [redacted]

- **Monsieur CHAAYA Marwan,**

  CINQ CENT (500) parts numérotées de **0451 à 1000** inclus,
  Né le [redacted] à [redacted]

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]

Article 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, chaque associé possède, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient, un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription attaché aux parts peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil et sous réserve de l'agrément du cessionnaire si elle est requise par les présents statuts.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. A défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Article 9 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Article 10 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article « Cession de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 11 – APPLICATION DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ASSOCIES LIES PAR UN PACS

Associés [redacted]

[redacted] [redacted] :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5, al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5, al. 1).

[redacted]e l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. l). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 12 - DÉPÔT DE FONDS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc…, .sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

Article 13 - PARTS SOCIALES

1° - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait des dits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2° - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire, et en particulier pour toutes les décisions ordinaires ou extraordinaires ayant pour objet :

- l'affectation et la répartition des résultats ;
- l'augmentation et la réduction du capital ;
- le droit de vote ;
- la nomination et la révocation du ou des gérants.

4° - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 14 - CESSION DE PARTS SOCIALES

1° - La cession de parts de la société est effectuée par acte authentique. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code Civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2° - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3° - Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du cessionnaire, sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé cédant en informe la société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les Soixante jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être 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 vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs des dites parts. 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. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat des dites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant 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, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

4° - Réalisation forcée des parts - nantissement

a) - Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée à la société et aux associés, au moins un mois avant la réalisation, par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception.

b) - Dans ce délai d'un mois, les associés ou, en cas d'unicité d'associé, l'associé unique, peuvent décider par décision collective extraordinaire, de la dissolution anticipée de la société, ou de

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil et sous les conditions de répartition ci-dessus prévues au 3° du présent article.
Si la vente forcée a lieu, tout associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social. Si aucun associé n'exerce cette faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte l'agrément de l'acquéreur sur réalisation forcée.

c) - Le ou les associés doivent donner leur consentement à un projet de nantissement de parts sociales aux conditions ci-dessus prévues au présent article. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe a) ci-dessus, et de la faculté de substitution que les associés peuvent exercer.

d) - Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas prévue, a lieu par lettre recommandée avec accusé de réception.
La signification à la société d'un acte de nantissement sous seings privés a lieu par acte extra judiciaire.

Article 15 - TRANSMISSION PAR DÉCÈS DES PARTS SOCIALES

1° - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants, étant précisé que tout héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2° - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3° - L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans les trois mois de cette production.

A cet effet, dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt.
Cette décision est notifiée dans le délai de douze mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. À défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

4° - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 10% l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans les trois mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5° - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

Article 16 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

1° - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2° - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux. Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 17 - DÉCÈS - INCAPACITÉ - RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

1° - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, 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 par 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 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 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.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'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, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant. Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social. Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un 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. Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Article 18 - RÉUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1° - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

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 an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

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.

TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

Article 19- GÉRANCE

1° - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

2° - Est nommé gérant de la société pour une durée indéterminée, par décision de l'Assemblée des associés du 08/02/2024 en remplacement de Monsieur Manuel NOGUEIRA SARAIVA :

Monsieur CHAAYA Marwan
Née le [redacted] à [redacted]
De nationalité [redacted]
Demeurant [redacted]

3° - 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 une limite de mille Euros. 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.

La gérance peut notamment accomplir les actes suivants :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles;
- acquérir, céder, souscrire toutes valeurs mobilières;
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes;
- en cas de vente, encaisser et quittancer le prix de la vente;
- contracter tous emprunts pour le compte de la société;
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux;
- consentir à toute subrogation, mainlevée de saisie, d'inscription ou d'opposition.
- donner à bail à titre commercial ou non.

4° - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5° - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6° - Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de 60% des parts sociales.
Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

7° - 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.

Article 20 - DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance (engagement financiers supérieurs à mille Euros) sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

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

CHAPITRE II : ASSEMBLEES GENERALES

Article 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

1° - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2° - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 15% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3° - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.
La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

5° - 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.

6° - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 22 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

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

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

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2° - Elle nomme les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

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

Par exception, les décisions relatives à la révocation de la gérance, et celles relatives aux actes de disposition sur les actifs sociaux, pour le cas où elles ne seraient pas décidées par la gérance, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de 90% de l'ensemble des droits de vote.

Article 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

1° - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la révocation du ou des gérants.

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, sauf disposition différente des présents statuts, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant 90% au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 25 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2017.

Article 26 - COMPTES SOCIAUX

1° - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2° - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

1° - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2° - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Article 28 - LIQUIDATION DE LA SOCIÉTÉ

1° - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2° - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3° - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Paraphes :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

Article 29 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 30 - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

1° - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2° - Les associés donnent tous pouvoirs à ses cogérants à l'effet d'accomplir seul ou conjointement, pour le compte de la société :

- signer tous actes,
- toutes acquisitions,
- se porter acquéreur de terrain,
- se porter acquéreur de bien immobilier,
- de procéder à la construction de bien immobilier à usage d'habitation et ou commerciale,
- d'emprunter auprès des organismes financiers de leur choix, les sommes nécessaires à régler les prix d'acquisition, le prix de construction et les frais, en ce compris le coût des garanties demandées.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

TITRE CINQUIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 31 - PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Article 32 - FRAIS - ÉLECTION DE DOMICILE

La société paiera tous les frais, droits d'enregistrement et émoluments des présentes et de leurs suites. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Article 33 - DECLARATIONS FISCALES

Imposition des bénéfices

La présente société sera soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés.

Apports

Les apports en numéraire ne sont soumis à aucun droit fixe.

Paraphes :

DocuSign Envelope ID: 41CDAECA-44FA-49E4-BBC7-3AFC0E8FF0F9

Article 34 - ENGAGEMENT

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990^{E} 3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1er janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Fait et passé en 3 exemplaires, A Bezons, Le 8 février 2024 .

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte,

Monsieur NOGUEIRA SARAIVA Manuel

Monsieur CHAAYA Marwan



Paraphes :