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: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

22 CARNOT

Société civile à capital variable

Siège social : 142 rue de Rivoli, 75001 Paris

Société en cours d'immatriculation

STATUTS

Les associés soussignés visés au Titre II ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile :

Titre I

1- CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1er - Identification des parties – Déclarations-

La société est détenue par des associés personnes physiques ou morales, dont les caractéristiques sont définies au Titre II

Article 2 - Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est : « **22 CARNOT** »

Article 3 – Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être par la suite, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles 1870-1 et suivants du Code civil, et par les règlements pris pour son application et par les présents statuts.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au 142, rue de Rivoli 75001 Paris. Il pourra être transféré n'importe où dans l'hexagone sur simple décision de la gérance. Et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 - Objet social

La société a pour objet :
L'acquisition, l'administration, la gestion et la revente à terme de biens immobiliers. Exceptionnellement, l'aliénation des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société. Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

y compris cautionnement hypothécaire en garantie d'engagement pris par les associés, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.
La société pourra de manière générale réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faire la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 6 - Durée de la société

La durée de la société est fixée à douze (12) ans à compter de son immatriculation au RCS.

2 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 7 - Apports en numéraire

A la constitution les associés fondateurs ont fait à la société les apports en numéraire suivants :

- La somme de TRENTE MILLE euros, ... 30 000 €
Par Jean Marc BARBE.
- La somme de VINGT MILLE euros, ... 20 000 €
Par Gérard TESSIER.
- La somme de VINGT MILLE euros, ... 20 000 €
Par Bernadette TESSIER.
- La somme de DIX MILLE euros, ... 10 000 €
Par Gérard VIGOUROUX.

[Le montant des apports en numéraire doit être précisé pour chacun des associés]

TOTAL égal à la somme de quatre-vingt mille euros, ... 80.000 €

Les apporteurs s'engagent à libérer l'intégralité des sommes dues à la Société dans les 10 jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance.

Article 8 - Apports en nature

Sans objet

Article 9 - Capital Social

Le capital social, composé des apports qui précèdent, est fixé à la somme de quatre-vingt mille euros (80.000 €).

Il est divisé en huit (8) parts sociales de dix mille (10.000) euros chacune, numérotées de 1 à 8 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur **Jean Marc BARBE**,

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

[3] parts
Numérotées de 1 à 3, ci ..... [3]
- Monsieur **Gérard TESSIER**,

[2] parts
Numérotées de 4 à 5, ci ..... [2]
- Madame **Bernadette TESSIER**,

[2] parts
Numérotées de 6 à 7, ci ..... [2]
- Monsieur **Gérard VIGOUROUX**,

[1] parts
Numérotée 8, ci ..... [1]

_____

TOTAL égal au nombre de parts composant le capital :
Huit 8

Au cours de la vie sociale, des modifications peuvent être apportées au Capital Social, conformément aux prescriptions légales.

Article 10 – Modalités de variation du capital social

10.1. En application des dispositions de l'article 1845-1 du Code civil et des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible de variation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts sociales nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Le capital est variable dans les limites du capital autorisé, fixées ainsi qu'il suit :
- 350.000 euros pour le capital maximum autorisé ; et
- 80.000 euros pour le capital minimum autorisé.

La variabilité du capital, dans ces limites, n'entraînera pas de formalités de publicité.

10.2. En dehors de la variabilité :

Le capital social peut être augmenté ou réduit, dans les conditions prévues par la loi, sur décision de la collectivité des associés statuant à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou par décision de l'associé unique.

La collectivité des associés statuant à la majorité des trois quarts des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou l'associé unique peut déléguer au Président les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser, dans le délai légal, l'augmentation de capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification correspondante des statuts.

10.3. À l'intérieur de la variabilité :

Le capital social est susceptible de diminuer notamment par la reprise des apports effectués par les associés qui se retirent de la Société. Dans ce cas, la Société ne sera pas dissoute et continuera avec les autres associés.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Le gérant, agissant individuellement, a, ou les gérants, agissant collectivement en cas de pluralité de gérants, ont, dans les limites du capital autorisé, tous pouvoirs pour constater les réductions de capital ou recevoir la souscription de parts sociales nouvelles, libérées par apport en numéraire, émanant soit des associés ayant déjà la qualité d'associé, soit de nouveaux associés dont l'agrément est décidé dans les conditions de l'article 10 le cas échéant. La Gérance arrête librement les modalités d'admission et de souscription et constate l'augmentation de capital.

Les apports en nature ne pourront faire l'objet que d'un remboursement en espèces.

Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au seuil fixé ci-dessus. Si cette limite est atteinte, les parts de l'associé sortant seront néanmoins annulées, mais ce dernier aura seulement un droit de créance à l'encontre de la Société pour les sommes devant lui revenir du fait de cette annulation. Cette créance ne deviendra exigible que dans la mesure où le capital social excédera à nouveau le capital minimum ainsi fixé et dans la limite de cet excédent.

3 - PARTS SOCIALES

Article 11 - Souscription et libération des parts

1) - Souscription :

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

2) - Libération des parts sociales

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Article 12 – Représentation des parts

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.
La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.
Une copie ou un extrait des statuts à jour, certifié par la gérance pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais

Article 13 – Droit attachés aux parts

Droit d'intervention dans la vie sociale
Tout titulaire de parts a des droits, à savoir :
- d'obtenir, une fois par an, communication des livres et des documents sociaux.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées.
- de participer aux décisions collectives d'associés et d'y voter.

Usufruit - Démembrement de propriété des titres : en cas de décès d'un des associés
Si une part fait l'objet d'un démembrement de propriété, il est expressément convenu que chaque usufruitier et chaque nu-propriétaire a la qualité d'associé, sans que l'un puisse exclure l'autre.
Seul l'usufruitier est convoqué en Assemblée Générale et représente seul les droits des parts ainsi démembrées.
Cependant, pour les décisions concernant : le changement de régime fiscal, la transformation de la société en société d'une autre forme, ou la dissolution de la société, alors le droit de vote appartient au nu-propriétaire uniquement.

Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation
Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.
Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Droit au maintien des engagements sociaux
Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

Comptes courants d'associés
En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur.

Délivrance de documents
Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

Droits de disposition sur les parts sociales
La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale a disparu sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux articles 15,17 et 18 du présent titre.

Responsabilité des associés
A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements.
L'associé qui n'aurait apporté que son industrie, serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

Droit de se retirer de la société

Le retrait ne peut intervenir pour la première fois que onze (11) ans après l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Au terme, un associé pourra, sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la gérance.

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

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

La déconfiture, l'admission au redressement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire ne pourra exiger la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société et aura droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus. Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant. Ce remboursement pourra être effectué soit comptant soit en douze fractions égales.

<u>Registre des associés</u>

Il pourra être tenu au siège de la société, par les soins de la gérance, un registre des associés constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques réservés à un titulaire de parts sociales à raison de la propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur indivision. Il est expressément convenu qu'en cas de démembrement de propriété des parts, un feuillet est créé pour le nu-propriétaire et un feuillet est créé pour l'usufruitier.

Chaque feuillet contient notamment :

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

- les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre des parts données en nantissement et la somme garantie ;

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé ; ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

Article 14 – Indivisibilité des parts – Exercice des droits attachés aux parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

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

Article 15 – Mutations entre vifs

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.
Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la société conformément aux dispositions de l'article 1865 alinéa 1er du même code.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du Commerce et des Sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété, qu'il s'agisse de pleine propriété ou d'une propriété démembrée, d'une ou plusieurs parts sociales, , doit être soumise à l'agrément préalable, à l'unanimité, des associés.

<u>Procédure d'agrément</u>
Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.
L'assemblée des associés se réunit dans un délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.
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, ceci après avoi r effectué une mise en demeure préalable à la gérance.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

En cas d'agrément, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la cession devra alors être régularisée dans le délai prévu.
En cas de refus d'agrément, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant puis à chacun des autres associés par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.
Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la société, sauf à arrondir à l'unité inférieur si nécessaire les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.
En cas d'offre de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.
Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles -ci peuvent renoncer au rachat. Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.
Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de deux mois l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.
Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision de dissolution, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.
Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

Article 16 – Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

Article 17 – Transmissions non soumises à agrément préalable

Néant.

Article 18 – Transmissions soumises à agrément préalable

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété, qu'il s'agisse de pleine propriété ou d'une propriété démembrée, d'une ou plusieurs parts sociales, doit être soumise à l'agrément préalable, à l'unanimité, des associés.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités. La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.
Les ayants droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
Les frais d'expertise sont supportés moitié par la Société, moitié par la succession ou par les ayants droits évincés, selon le cas.

Agrément du conjoint d'un associé commun en biens
Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, sous peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition. Cependant la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, le conjoint doit être agréé par des associés représentant l'unanimité des parts sociales émises par la société, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

4 – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Article 19 – Gérance

I. Nomination
La Société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés.
Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts.
Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.
Est nommé en qualité de gérant non associé de la Société :
- M Son DESCOLONGES, né le [redacted] à [redacted] de nationalité [redacted] demeurant [redacted]

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.
Le gérant déclare à cet effet accepté le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

II. Démission
Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III. Révocation
Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime. Il est également révocable par décis ion unanime des autres associés. Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

IV. Vacance
Si la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

V. Publicité
La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

VI. Pouvoirs du Gérant

1) Pouvoirs externes
Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.
En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.
La gérance peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.
Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

2) Pouvoirs internes
Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

3) Signature sociale
La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention : "Pour 22 CARNOT, société à capital variable", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant" ou "l'un des gérants".

4) Rémunération

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Le gérant pourra prétendre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation des justificatifs. Aucune autre rémunération n'est prévue.

5) 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.

5 – ASSEMBLEES GENERALES

Article 20 – Dispositions générales

I. Principes

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.
Chaque année, il doit être réuni, dans les 6 mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.
Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre être réunies à toute époque de l'année.
Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont présents ou dûment représentés.

II. Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.
Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.
Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.
Elles sont faites par lettres simples ou mails ou notification dans l'espace dédié adressés à tous les associés.
Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.
Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

III. Projet de résolutions- Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.
Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit par mail, soit à leurs frais par lettre recommandée.
Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.
Le droit de prendre connaissance l'emporte sur celui de prendre copie.
Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts auprès d'une Cour d'Appel.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

IV. Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent exercer qu'un vote consultatif aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

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

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

V. Tenue des Assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des associés.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

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

Les fonctions de scrutateur sont remplies par un membre de l'assemblée, présent, acceptant, qui dispose du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

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

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

VI. Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès -verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

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

Article 21- Assemblées Générales Ordinaires

I. Quorum et majorité

L'assemblée générale réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si plus de 25% au moins des associés possédant plus de 25% du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

II. Compétence – Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.
Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.
Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

Article 22 - Assemblées Générales Extraordinaires
I. Quorum et majorité
L'assemblée générale réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si plus de la moitié au moins des associés possédant au moins la moitié du capital social sont présents ou représentés
A défaut l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si au moins 25% des associés possédant au moins 25% capital social est présente ou représentée.
Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

II. Compétence – Attributions
L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.
L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :
Transférer le siège social en n'importe quel endroit en dehors du territoire métropolitain.
Prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A cet égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

Article 23 - Décisions constatées par un acte

I. Décisions collectives unanimes
Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées générales ordinaires ou extraordinaires.
Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre de délibérations ci - dessus prévu.

6 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX - CONTROLE DES COMPTES

Article 24- Exercice social

L'exercice social s'étend du 1er Janvier au 31 décembre.

Article 25 – Comptabilité – Comptes annuels – Bénéfices – Affectation et répartition

La gérance doit tenir une comptabilité simplifiée conforme aux usages en vigueur Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions et amortissements s'il y a lieu.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Le bénéfice distribuable est déterminé par les associés.
Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.
Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.
Dans l'hypothèse où le bénéfice distribuable versé à l'usufruitier serait issu de la vente d'actifs et non simplement des produits générés par eux, les nus-propriétaires seraient en droit de demander l'inscription d'une créance de restitution sur la succession de l'usufruitier ayant ainsi étendu son droit de jouissance.
Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Le résultat de la société sera réparti entre les associés comme suit :
– Pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 : le bénéfice sera intégralement mis en réserves, ou reporter à nouveau, en tout ou partie
– Pour les exercices ultérieurs : le bénéfice sera distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.
Le résultat fiscal de la société sera traité conformément à l'article 239 septies du CGI. Plus particulièrement les associés personnes physiques seront soumis, sur les résultats qui leur seront affectés selon les modalités ci-avant définies, à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers dans les conditions prévues aux articles 28 à 31 du même code.
Tous les autres droits et obligations des associés ne sont pas affectés par cette disposition spécifique.

7 – DISSOLUTION - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

Article 26 – Dissolution

La société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

Toutefois, la dissolution anticipée de la Société peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

– Par décision collective extraordinaire des associés,

– Par la cession du lot de copropriété numéro 4 de l'ensemble immobilier situé [redacted] cadastré section DK n°520 (ci-après « **l'Ensemble Immobilier** »).

Le gérant procèdera à la cession de l'Ensemble Immobilier dès la dixième année de détention de l'Ensemble Immobilier par la Société.
Le gérant aura tout pouvoir pour vendre l'Ensemble Immobilier à un prix ne pouvant être inférieur à 70% du prix de revient de l'Ensemble Immobilier, soit le prix d'achat du foncier et



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

des travaux engagés. Un prix inférieur nécessitera l'accord d'au moins 50% des associés présents en assemblée générale extraordinaire.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun évènement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :
– le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
– la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

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

Article 27 – Effets de la dissolution

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution par quelque cause que ce soit.
Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.
A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention « société en liquidation », suivie du nom du ou des liquidateurs.
La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Article 28 – Liquidation

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit ci-après.

Si le mandat de liquidateur venait à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux 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 dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision nécessaire, de nature ordinaire.

Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlement jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelles.

Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transaction et plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant, ou boni, est effectué 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 apporté qui se retrouve dans la masse partagée est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni.

8- DIVERS

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparants donnent mandat express au gérant, ci -dessus désigné et présent, qui accepte, de réaliser immédiatement, pour le compte de la Société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, à savoir :

- Procéder à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés d'effectuer tous dépôts d'actes et signer tous avis d'insertions légales et de remplir toutes formalités de publicité et autres prescrites par la loi,
- Ouvrir tous comptes bancaires ou postaux,
- Procéder aux formalités d'acquisition de l'Ensemble Immobilier, à savoir le lot de copropriété n°4 de l'immeuble situé

[redacted] cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DK	520	22 RUE CARNOT	00 ha 00 a 96 ca



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

L'acquisition de l'Ensemble Immobilier sera réalisée selon les conditions financières suivantes :

- Prix d'achat du foncier : 60.030 euros,
- Frais de notaire : 6.100 euros,
- Montant des travaux : 279.140 euros,
- Frais de constitution : 4.730 euros,

Soit un budget total de 350.000 euros.

- Consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés,
- Souscrire toutes assurances, et les différents contrats de gestion de l'immeuble,
- Adhérer à une ASL en charge de la restauration de l'Ensemble Immobilier acquis ou souscrire à un contrat de travaux type contractant général.
- Placer les liquidités en « bon père de famille »,
- Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire pour un bon démarrage de la Société,
- Toutes démarches visant à l'augmentation du capital social dans les limites définies à l'article 11.

Article 28 - Engagements pour le compte de la Société en formation

Les actes et engagements accomplis et/ou à accomplir pour le compte de la société en formation font l'objet d'un état et/ou d'un mandat, revêtus de la signature des associés fondateurs.
Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

Article 29 – Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de vie de la Société et sa liquidation seront portées devant le Tribunal Judiciaire de Paris. En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toute assignation et signification 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 30 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au siège social de la Société, avec attribution de juridiction au Tribunal Judiciaire de ce siège.

Article 31 – Frais

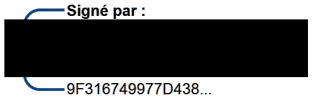
Paraphe Paraphe Paraphe Paraphe

Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

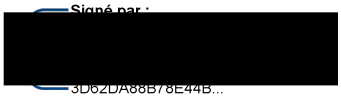
Les frais, droits et honoraires de constitution seront supportés par la Société, inscrits en compte de frais généraux et amortis dès la première année et, en tous cas, avant toute distribution de bénéfices.
Fait à Paris, le **19 décembre 2024** en 2 originaux dont un pour être déposé au siège social et un autre pour l'accomplissement des diverses formalités requises.
Les associés fondateurs se verront remettre une copie conforme par la gérance.

Signature des associés

Monsieur **Jean Marc BARBE**



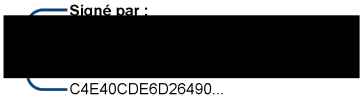
Monsieur **Gérard TESSIER**



Madame **Bernadette TESSIER**



Monsieur **Gérard VIGOUROUX**



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Titre II - Identification des parties : Associé(s)

Associé(e) :

Prénom NOM : Jean-Marc BARBE
Adresse : [redacted]
Date de naissance : [redacted]
Lieu de naissance : [redacted]
Situation ou/et régime matrimonial : [redacted] de biens

*Jean-Marc BARBE aura le droit à **3 parts sociales**, une fois son apport en numéraire de **30 000€** entièrement libéré.*

*Jean-Marc BARBE bénéficiera des parts numérotées de **1 à 3***



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Associé(e) :

Prénom NOM : Gérard TESSIER
Adresse : [redacted]
Date de naissance : [redacted]
Lieu de naissance : [redacted]
Situation ou/et régime matrimonial : [redacted] de biens

*Gérard TESSIER aura le droit à **2 parts sociales**, une fois son apport en numéraire de **20 000€** entièrement libéré.*

*Gérard TESSIER bénéficiera des parts numérotées de **4 à 5***



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Associé(e) :

Prénom NOM : Bernadette TESSIER
Adresse : [redacted]
Date de naissance : [redacted]
Lieu de naissance : [redacted]
Situation ou/et régime matrimonial : [redacted] de biens

*Bernadette TESSIER aura le droit à **2 parts sociales**, une fois son apport en numéraire de **20 000€** entièrement libéré.*

*Bernadette TESSIER bénéficiera des parts numérotées de **6 à 7***



Docusign Envelope ID: 96D077C8-C603-499B-9209-F4A5260DA3DE

Associé(e) :

Prénom NOM : Gérard VIGOUROUX
Adresse : [redacted]
Date de naissance : [redacted]
Lieu de naissance : [redacted]
Situation ou/et régime matrimonial : [redacted]

*Gérard VIGOUROUX aura le droit à **1 part sociale**, une fois son apport en numéraire de **10 000€** entièrement libéré.*

*Gérard VIGOUROUX bénéficiera de la part numérotée **8***

