

STATUTS - SARL

Entre les soussignés :

- Jules DESCAMPS, né le 02/11/1991 à Nice, de nationalité française, demeurant [REDACTED]
- Mathilde SENNHAUSER, née le 21/11/1989 à Nice, de nationalité française, demeurant [REDACTED]

Ci-après les « associés fondateurs ».

Et, en qualité de nus-propriétaires de parts sociales, les enfants mineurs ci-après, représentés par leurs deux parents agissant conjointement en qualité d'administrateurs légaux :

- Louison DESCAMPS, né(e) le 12/05/2019 ; à Paris (France), de nationalité française
- Blanche DESCAMPS, né(e) le 22/07/2021 ; à Nice (France), de nationalité française
- Alban DESCAMPS, né(e) le 02/09/2023 ; à Paris (France), de nationalité française

tous trois demeurant chez leurs représentants légaux, [REDACTED].

Lesquels ont établi les présents statuts d'une société à responsabilité limitée à caractère familial.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées une Société à Responsabilité Limitée régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

La société présente un caractère familial au sens de l'article 239 bis AA du Code général des impôts, n'étant composée que de personnes parentes en ligne directe et de conjoints.

Article 2 - Dénomination

La société prend la dénomination : **DLA70**.

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers devront indiquer la dénomination sociale, la forme, le capital social, le siège social et le numéro SIREN.

Article 3 - Objet

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

- l'acquisition, la détention, la gestion, l'administration, l'exploitation et la mise en valeur de tous biens et droits immobiliers ;
- la location meublée de biens immobiliers, notamment à usage d'habitation, en location annuelle ;
- à titre accessoire et sans fournir de prestations para-hôtelières, la location meublée de courte durée lorsque cela est autorisé par la réglementation applicable et les stipulations des baux, règlements de copropriété et financements ;
- la réalisation de tous travaux, aménagements et améliorations ;
- l'acquisition et le renouvellement de mobilier et équipements nécessaires à l'exploitation ;
- la souscription de tous emprunts, l'octroi de toutes garanties, cautions, hypothèques ou sûretés réelles, nécessaires à la réalisation de l'objet social ;

JP.

SN

- et plus généralement, toutes opérations civiles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé : **33 rue Louis Blanc, 75010 Paris.**

Il peut être transféré par décision de la gérance dans le même département ou un département limitrophe, sous réserve de ratification par les associés ; partout ailleurs, sur décision des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à **99 années** à compter de son immatriculation au RCS, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - Exercice social

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre de la même année.

Article 7 - Apports

Les associés fondateurs et les nus-proprétaires effectuent uniquement des apports en numéraire, intégralement libérés lors de la constitution, pour un montant total de 1 000 €.

La répartition entre usufruit et nue-propriété des parts démembrées est appréciée, pour les besoins de la souscription, selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts (usufruit évalué à 70 %, nue-propriété à 30 %, compte tenu de l'âge des usufruitiers). Les apports se répartissent comme suit :

- **Jules DESCAMPS** : 396 € (pleine propriété de 128 parts et usufruit de 383 parts) ;
- **Mathilde SENNHAUSER** : 379 € (pleine propriété de 122 parts et usufruit de 367 parts) ;
- **Louison DESCAMPS** : 75 € (nue-propriété de 250 parts) ;
- **Blanche DESCAMPS** : 75 € (nue-propriété de 250 parts) ;
- **Alban DESCAMPS** : 75 € (nue-propriété de 250 parts).

Total : 1 000 €, intégralement souscrits et libérés, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire des fonds. Les sommes correspondant à la nue-propriété souscrite par les enfants leur ont été préalablement données par leurs parents au titre du présent acte.

Article 8 - Capital social et répartition des parts

Le capital social est fixé à **1 000 €**, divisé en **1 000 parts sociales de 1 € chacune**, numérotées de 1 à 1 000, intégralement souscrites et libérées, réparties comme suit :

Parts (n°)	Droits	Titulaire(s)
1 à 250	Pleine propriété (réserve)	Jules DESCAMPS : 128 ; Mathilde SENNHAUSER : 122
251 à 633	Usufruit	Jules DESCAMPS (383 parts, soit 51 %)

m. 8M

634 à 1000	Usufruit	Mathilde SENNHAUSER (367 parts, soit 49 %)
251 à 500	Nue-propriété	Louison DESCAMPS (250 parts)
501 à 750	Nue-propriété	Blanche DESCAMPS (250 parts)
751 à 1000	Nue-propriété	Alban DESCAMPS (250 parts)

Les parts n° 1 à 250, détenues en pleine propriété par les associés fondateurs, constituent une réserve destinée à assurer l'égalité économique entre descendants dans les conditions de l'article 18.

Article 9 - Démembrement des parts : droit de vote, droits financiers et réversion d'usufruit

1. Droit de vote. Pour l'ensemble des parts démembrées, le droit de vote attaché aux parts, dans toutes les assemblées et consultations, tant ordinaires qu'extraordinaires, y compris pour l'affectation des résultats, est attribué à l'usufruitier. Le nu-propiétaire conserve le droit d'être convoqué, d'assister aux décisions collectives et d'y être informé (droit de participer au sens de l'article 1844 du Code civil), à l'exclusion de tout droit de vote.

2. Droits financiers. L'usufruitier perçoit les bénéfices distribués. Le nu-propiétaire a vocation aux sommes mises en réserve et au boni, ainsi qu'à la pleine propriété des parts lors de la consolidation, sous réserve, le cas échéant, des règles du quasi-usufruit.

3. Réversion d'usufruit. En cas de décès de l'un des usufruitiers (associés fondateurs), son usufruit n'est pas éteint mais réversible de plein droit au profit du conjoint survivant, qui détiendra alors l'usufruit de l'intégralité des parts démembrées jusqu'à son propre décès. La nue-propriété ne se consolide en pleine propriété entre les mains des nus-propiétaires qu'au décès du dernier vivant des usufruitiers, sans que cette consolidation n'emporte mutation à titre onéreux (article 1133 du Code général des impôts).

4. Obligations. Usufruitier et nu-propiétaire sont tenus, chacun pour ce qui le concerne, des obligations attachées à la qualité d'associé, dans la limite de la responsabilité limitée aux apports.

Article 10 - Gérance

La société est gérée par **Jules DESCAMPS**, nommé gérant pour une durée illimitée, à compter de l'immatriculation.

Le gérant peut être révoqué conformément à la loi.

Article 11 - Pouvoirs du gérant

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux associés. Il peut notamment :

- acquérir, vendre, donner à bail, emprunter, consentir toutes sûretés, ouvrir et faire fonctionner tous comptes bancaires ;
- signer tous contrats de location meublée, gérer l'exploitation, engager tous travaux ;
- représenter la société auprès de toutes administrations.

Les limitations de pouvoirs éventuellement décidées par les associés ne sont pas opposables aux tiers, conformément aux dispositions légales.

M. SM

Article 12 - Décisions des associés

Les décisions sont prises en assemblée ou par consultation écrite, y compris par voie électronique, conformément à la loi. Pour les parts démembrées, le droit de vote est exercé par l'usufruitier dans les conditions de l'article 9, le nu-propiétaire conservant son droit de participer.

Les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue lors de la première consultation, les associés sont, selon le cas, consultés une seconde fois, et les décisions sont alors prises à la majorité des votes émis, conformément à l'article L. 223-29 du Code de commerce.

Les décisions extraordinaires (modification des statuts) sont prises dans les conditions de majorité de l'article L. 223-30 du Code de commerce.

Article 13 - Transmission / Cession de parts - Agrément

1. Cessions libres. Les cessions de parts entre associés, entre conjoints, et entre ascendants et descendants sont libres et dispensées d'agrément. Sont également libres le démembrement de propriété des parts et les donations de nue-propriété consenties par les associés fondateurs à leurs descendants.

2. Cessions à des tiers. Toute cession de parts à une personne non visée au 1 est soumise à l'agrément préalable des associés, donné par la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales (article L. 223-14 du Code de commerce), le droit de vote étant exercé par les usufruitiers.

3. Procédure. Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par tout moyen permettant d'en rapporter la preuve (LRAR, remise contre récépissé, ou courriel avec accusé de réception). À défaut de décision dans le délai légal, l'agrément est réputé acquis.

4. Refus d'agrément. En cas de refus, les parts sont acquises par un associé, un tiers agréé, ou rachetées par la société (notamment par réduction de capital), dans les conditions légales et au prix déterminé selon l'article 19 (et, en cas de contestation, selon l'article 1843-4 du Code civil).

Article 14 - Droit de préemption

En cas de projet de cession à titre onéreux soumise à agrément, les parts sont offertes par priorité aux autres associés, proportionnellement à leur participation, au prix et conditions notifiés.

Modalités : notification par LRAR ou courriel avec accusé de réception, délai de réponse de 30 jours, puis délai de réalisation de 60 jours. À défaut d'exercice du droit de préemption, la cession peut intervenir au profit du cessionnaire agréé conformément à l'article 13.

Article 15 - Divorce / séparation

En cas de divorce ou de séparation d'un associé marié sous un régime de communauté, l'associé concerné s'engage à informer la société.

Si un conjoint revendique la qualité d'associé, cette entrée est soumise à agrément dans les conditions de l'article 13.

En cas de refus d'agrément, les associés ou la société (si légalement possible) pourront faire racheter les parts selon la valeur définie à l'article 19.

JD. SM

Article 16 - Décès

1. Décès d'un usufruitier. En application de la clause de réversion d'usufruit de l'article 9, l'usufruit est réversible au profit du conjoint survivant. Au décès du dernier des usufruitiers, l'usufruit s'éteint et la nue-propriété se consolide en pleine propriété entre les mains des nus-propriétaires.

2. Décès d'un nu-propriétaire. Les droits du nu-propriétaire décédé sont transmis à ses héritiers conformément à la loi. Lorsque les héritiers ne sont pas déjà associés, conjoints, ascendants ou descendants, leur entrée est soumise à l'agrément de l'article 13. La société continue avec les associés survivants et les héritiers agréés ; en cas de refus, rachat dans les conditions de l'article 13, au prix de l'article 19.

3. Parts détenues en pleine propriété (réserve). En cas de décès d'un associé fondateur détenant des parts en pleine propriété, celles-ci sont transmises selon les règles légales de succession, sous réserve, le cas échéant, de l'agrément des héritiers non dispensés.

4. Période transitoire. Tant que l'agrément n'a pas été donné ou le rachat réalisé, les droits attachés aux parts sont exercés conformément aux règles de l'indivision successorale et du démembrement.

Article 17 - Parts détenues par des mineurs

Les parts détenues par des associés mineurs le sont exclusivement en nue-propriété. Les mineurs nus-propriétaires :

- sont représentés par leurs administrateurs légaux pour le seul exercice du droit de participer aux décisions collectives, à l'exclusion de tout droit de vote, lequel appartient à l'usufruitier (article 9) ;
- ne disposent d'aucun pouvoir de blocage du fonctionnement de la société ;
- voient leur nue-propriété incessible jusqu'à leur majorité, sauf autorisation judiciaire.

La détention de parts par un mineur ne peut en aucun cas entraver le fonctionnement de la société.

Article 18 - Émission de parts au profit d'un descendant futur

Les associés fondateurs entendent assurer une stricte égalité économique entre l'ensemble de leurs descendants.

À cet effet, la réserve de parts détenues en pleine propriété par les associés fondateurs (parts n° 1 à 250, article 8) pourra être utilisée, le cas échéant, afin de permettre une transmission ultérieure au profit d'un descendant à naître ou à adopter, sous réserve de la réalisation des actes juridiques nécessaires.

En cas de naissance ou d'adoption d'un nouvel enfant, les associés fondateurs s'engagent à lui transmettre, par voie de donation de la nue-propriété, un nombre de parts égal à celui détenu en nue-propriété par chacun des autres descendants, prélevé sur ladite réserve, l'usufruit étant conservé par les donateurs dans les conditions de l'article 9.

Si la réserve devient insuffisante, l'égalité est assurée par une augmentation de capital décidée par la collectivité des associés dans les conditions des décisions extraordinaires.

Il est expressément précisé que la création de parts nouvelles relève de la seule compétence de la collectivité des associés et ne peut résulter d'une décision de la gérance.

mn. SM

Article 19 - Valorisation des parts

1. Méthode. Sauf accord amiable différent, la valeur des parts est déterminée selon la méthode de l'actif net réévalué : valeur vénale des actifs (immobilier et mobilier) diminuée des dettes (dont emprunts), ajustée des éléments hors bilan, appréciée à la date de l'événement. La valeur est ensuite ventilée entre usufruit et nue-propriété selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts ou, d'un commun accord, selon une valeur économique.

2. Évaluation de l'immobilier. La valeur vénale du ou des biens immobiliers est déterminée par un professionnel indépendant (expert ou agent immobilier) choisi d'un commun accord ; à défaut d'accord, dans le cadre du mécanisme d'expertise ci-dessous.

3. Désaccord : expertise 1843-4. En cas de contestation sur la valeur, ou si celle-ci n'est pas déterminable, elle est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil, tenu d'appliquer les règles de détermination de la valeur prévues aux présents statuts.

Article 20 - Affectation du résultat

Après approbation des comptes, l'assemblée décide de l'affectation du résultat : dotation à la réserve légale, puis, sur proposition de la gérance, mise en réserve, distribution totale ou partielle, ou report à nouveau, dans les conditions légales.

Les bénéfices dont la distribution est décidée reviennent, pour les parts démembrées, à l'usufruitier.

Article 21 - Fiscalité - Option IR (SARL de famille)

Les associés déclarent leur intention d'opter pour le régime de l'impôt sur le revenu dans le cadre applicable aux SARL de famille (article 239 bis AA du Code général des impôts).

Cette option sera exercée par les formalités auprès de l'administration fiscale dans les délais légaux.

Article 22 - Début d'activité

Le début d'activité est fixé dès l'immatriculation de la société.

Article 23 - Contestations

Toutes contestations relatives à la société sont soumises aux juridictions compétentes du ressort du siège social, sauf dispositions d'ordre public contraires.

Fait à PARIS, le 07/06/2026,

en autant d'exemplaires originaux que requis par la loi et les formalités.

Les associés fondateurs, agissant tant en leur nom personnel qu'en qualité d'administrateurs légaux de leurs enfants mineurs pour l'acceptation de la nue-propriété des parts qui leur sont attribuées :


Jules DESCAMPS

Mathilde SENNHAUSER

