

S3N

Société civile au capital de 3.000 €

Siège social : 178 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

En cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de Paris

--oOo--

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES :

- (1) **Monsieur Sofiene ZOUARI,**
Né à Tunis (Tunisie) le 9 mai 1975,
Marié à Madame Naouel BELHADJ à Tunis (Tunisie) le 9 juillet 2007 sous le régime de la
séparation de biens tunisienne.
De nationalité tunisienne.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

(ci-après « **Sofiene ZOUARI** »)

- (2) **Madame Naouel BELHADJ, épouse ZOUARI,**
Née à Tunis (Tunisie) le 23 mars 1979.
Mariée à Monsieur Sofiene ZOUARI à Tunis (Tunisie) le 9 juillet 2007 sous le régime de
la séparation de biens tunisienne.
De nationalité tunisienne.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

(ci-après « **Naouel BELHADJ** »)

- (3) **Madame Nour ZOUARI,**
Née à Tunis (Tunisie) le 21 mars 2011.
Célibataire
De nationalité tunisienne.
Résidente au sens de la réglementation fiscale,
Mineure, représentée par Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ,
susnommés, ses parents, en leur qualité de représentants légaux conformément à
l'article 382-1 du code civil,

(ci-après « **Nour ZOUARI** »)

- (4) **Madame Nermine ZOUARI,**
Née à Tunis (Tunisie) le 21 mars 2011.
Célibataire
De nationalité tunisienne.
Résidente au sens de la réglementation fiscale,
Mineure, représentée par Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ,
susnommés, ses parents, en leur qualité de représentants légaux conformément à
l'article 382-1 du code civil,

(ci-après « **Nermine ZOUARI** »)

**ONT ETABLI AINSI QU'IL SUIIT, LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE QU'ILS ONT DECIDE DE CONSTITUER
ENTRE EUX.**

STATUTS

TITRE I FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

1. FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile (ci-après la "**Société**") régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

2. OBJET

La Société a pour objet tant en France qu'à l'étranger : la gestion et la valorisation du patrimoine apporté par les associés, ou acquis par la Société, et notamment :

- l'acquisition par voie d'apport, d'achat, de souscription ou autrement, la construction, la propriété, la gestion, l'administration, l'entretien, l'exploitation par bail, location ou autrement, ainsi que la mise à disposition à titre gratuit au profit des associés, de tous immeubles ou droits immobiliers, et notamment la gestion du bien immobilier apporté aux présentes et ce, dans le souci de conserver une unité familiale et d'éviter une indivision entre les associés,
- de manière exceptionnelle, l'aliénation du ou des immeubles appartenant à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, la fréquence des ventes ne devant pas modifier le caractère civil de la Société ;
- et généralement, toutes opérations mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement, à l'objet précité et en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société, et notamment :
 - ✓ la souscription de tous emprunts contractés auprès de tous organismes bancaires ou financiers destinés à financer le prix d'acquisition des immeubles, biens et droits immobiliers acquis par la Société ;
 - ✓ et l'octroi, au titre des dettes ou engagements contractés par la Société, de toutes garanties sollicitées de quelque nature qu'elles soient telles que le privilège de prêteur de deniers, l'hypothèque conventionnelle sur les immeubles, biens et droits immobiliers, la délégation de loyers.

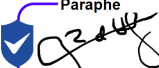
3. DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination sociale de : "S3N ".

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, des mots : "Société Civile " suivis de l'indication du capital social et du siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée, ainsi que de son numéro d'immatriculation audit greffe.

4. DUREE

Paraphe


Paraphe


La Société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

5. SIEGE SOCIAL

Le siège de la Société est fixé à Paris 16ème (75116), 178 avenue Victor Hugo.

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.

TITRE II APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

6. APPORTS

6.1 APPORTS EN NUMERAIRE

- Monsieur Sofiene ZOUARI fait apport d'une somme de NEUF CENTS EUROS,
ci 900,00 €

- Madame Naouel BELHADJ fait apport d'une somme de NEUF CENTS EUROS,
ci 900,00 €

- Madame Nour ZOUARI fait apport d'une somme de SIX CENTS EUROS,
ci 600,00 €

- Madame Nermine ZOUARI fait apport d'une somme de SIX CENTS EUROS,
ci 600,00 €

TOTAL des apports en numéraire : TROIS MILLE EUROS,
Ci 3.000,00 €

6.1.1 Déclaration d'origine des deniers et d'emploi

- Monsieur Sofiene ZOUARI déclare que la somme d'argent de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR) apportée provient de fonds personnels. Par suite, les parts reçues en contrepartie de sa souscription demeureront personnelles par l'effet de la subrogation réelle ;
- Madame Naouel BELHADJ déclare que la somme d'argent de NEUF CENTS EUROS (900,00 EUR) apportée provient de fonds personnels. Par suite, les parts reçues en contrepartie de sa souscription demeureront personnelles par l'effet de la subrogation réelle ;
- Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ déclarent pour le compte de Madame Nour ZOUARI que la somme d'argent de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) provient d'un don manuel relevant de l'article 757 du CGI consenti par Monsieur Sofiene ZOUARI dont la déclaration spontanée a été reçue en ligne par le Service National de l'Enregistrement et enregistrée le 10 août 2026 sous le numéro 2026M9998533568.
- Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ déclarent pour le compte de Madame Nermine ZOUARI que la somme d'argent de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) provient d'un don manuel relevant de l'article 757 du CGI consenti par Monsieur Sofiene ZOUARI dont la déclaration

spontanée a été reçue en ligne par le Service National de l'Enregistrement et enregistrée le 10 août 2026 sous le numéro 2026M9998533551.

6.2 LIBERATION

- **Monsieur Sofiene ZOUARI** a libéré ce jour la somme de somme de NEUF CENTS EUROS,
ci 900,00 €

- **Madame Naouel BELHADJ** a libéré ce jour la somme de somme de NEUF CENTS EUROS,
ci 900,00 €

- **Madame Nour ZOUARI** a libéré ce jour la somme de somme de SIX CENTS EUROS,
ci 600,00 €

- **Madame Nermine ZOUARI** a libéré ce jour la somme de somme de SIX CENTS EUROS,
ci 600,00 €

Ces sommes ont été déposées dans les livres de l'Office Notarial "Monassier & Associés", sis 1bis, Avenue de Villars à Paris (7^{ème}) sur un compte ouvert au nom de la société "S3N", en formation, sous le numéro 133223.

Ces sommes seront retirées par le gérant de la Société sur présentation de l'extrait K-bis délivré par le Greffe du Tribunal des activités économiques de Paris, attestant l'immatriculation de celle-ci au registre du commerce et des sociétés.

6.3 TOTAL DES APPORTS

Le total des apports effectués à la société s'élève à :

- Apports en numéraire 3.000,00 €
- Apports en nature..... NEANT

TOTAL DES APPORTS 3.000,00 €

7. CAPITAL

Le capital est fixé à la somme de **TROIS MILLE EUROS (3.000 €)**.

Il est divisé en trois mille (3.000) parts sociales d'UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 3.000 et attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, à savoir :

- **Monsieur Sofiene ZOUARI**
Propriétaire de NEUF CENTS parts numérotées de 1 à 900,
Ci 900 parts

- **Madame Naouel BELHADJ**
Propriétaire de NEUF CENTS parts numérotées de 901 à 1.800,
Ci 900 parts

- **Madame Nour ZOUARI**
Propriétaire de SIX CENTS parts numérotées de 1.801 à 2.400,
Ci 600 parts

- **Madame Nermine ZOUARI**

Propriétaire de SIX CENTS parts numérotées de 2.401 à 3.000,

Ci 600 parts

TOTAL 3.000 parts

8. AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision extraordinaire prise par les associés conformément à l'article 29 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent formellement être agréés par le gérant ou les associés conformément aux dispositions fixées par l'article 16.2.

Les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserve seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit de distribution.

Le capital pourra aussi, à toute époque, être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation des parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

En cas de démembrement de propriété des parts sociales, les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire dans les mêmes conditions que celles définies à l'article 33.

9. TITRE DES ASSOCIES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par le gérant, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

10. DROITS ATTACHES AUX PARTS

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

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe.

11. INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts ont été démembrées, le droit de vote appartient :

- à l'usufruitier pour les décisions ordinaires ;
- à l'usufruitier pour les décisions extraordinaires, à l'exception de celles relatives au changement de nationalité de la Société, à la dissolution et la liquidation de la Société, où le droit de vote appartiendra conjointement au nu-propriétaire et à l'usufruitier.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes forme et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. Le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative. Si les décisions collectives sont prises autrement qu'en assemblée générale, le nu-propriétaire devra pareillement en être informé et être simplement consulté.

Dans les cas visés ci-dessus où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes forme et délai que les autres porteurs de parts, à toutes assemblées générales et extraordinaires, et il bénéficiera du même droit d'information. L'usufruitier ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative. Si les décisions collectives sont prises autrement qu'en assemblée générale, l'usufruitier devra pareillement en être informé et être simplement consulté.

12. SCELLES

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

13. COMPTES COURANTS

Avec le consentement de la gérance, chaque associé peut verser ou laisser en compte courant dans la caisse de la Société des sommes nécessaires à celle-ci.

13.1 MONTANT DE LA CREANCE

La Société devra à tout associé, au titre du solde de son compte courant créditeur, la somme inscrite dans les livres de la société pour le montant de la créance versée.

13.2 DECES D'UN ASSOCIE CREANCIER – EXIGIBILITE ANTICIPEE

En cas de décès de l'un des associés, la créance en compte courant d'associé qui appartenait au défunt est transmise à ses héritiers. A défaut d'agrément des héritiers conformément à l'article 16 des statuts, le ou les associés survivants devront rembourser ledit compte courant d'associé aux héritiers.

13.3 INTERETS

Ces sommes produisent ou non intérêts dans les conditions prévues à l'article 28 des statuts pour les décisions ordinaires.

14. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

14.1 CAS GENERAL

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales en proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

14.2 MINORITE DES ASSOCIES

Au titre de la contribution aux dettes de la Société, il est expressément convenu entre les associés que la charge financière qui pourrait résulter de poursuites vaines et préalables de la Société et se retrouverait ainsi reportée sur des associés mineurs, serait intégralement supportée par son ou ses parents associés.

Si ses parents sont tous deux associés la dette sera répartie entre les parents en proportion de leurs droits dans la Société. Si aucun n'est associé, la charge financière sera supportée par les parents ayant consenti donation de leurs parts aux mineurs, ou à défaut par le ou les deux parents ayant signé les statuts au nom et pour le compte des enfants mineurs.

15. FAILLITE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, et à moins que les autres décident de dissoudre la Société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

16. CESSION DE PARTS

16.1 GENERALITES

La cession des parts sociales d'une société à prépondérance immobilière, en application de l'article 1865-1 du Code civil issu de la Loi n°2026-534 du 25 juin 2026 doit être constatée par :

1. Un acte authentique ;
2. Un acte contresigné par avocat, au sens de l'article 1374 du Code civil ;
3. Dans les seuls cas où un expert-comptable est légalement habilité à le rédiger en application du 2° de l'article 22 de l'ordonnance n° 45-2138 du 19 septembre 1945 portant institution de l'ordre des experts-comptables et réglementant le titre et la profession d'expert-comptable et de l'article 59 de la loi n° 71-1130 du 31 décembre 1971 portant réforme de certaines professions judiciaires et juridiques, un acte sous signature privée rédigé par celui-ci.

La cession n'est opposable à la Société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle peut aussi être rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication, conformément à la loi.

Chacun des associés s'interdit de céder, par quelque mode que ce soit, à titre gratuit ou à titre onéreux, toute part sociale de la Société qu'il détient ou détiendra, si ce n'est conformément aux stipulations des présents Statuts.

16.2 AGREMENT

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes les opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens du vivant des époux ou ex-époux, donations ayant pour but ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts sociales entre toutes personnes physiques ou morales et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts, à l'exception de celles qui seraient visées à l'alinéa précédent, sont soumises savoir :

- à l'agrément de la gérance tant que cette dernière sera exercée par **Monsieur Sofiene ZOUARI** ou **Madame Naouel BELHADJ**,
- à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné en assemblée générale extraordinaire dès lors que **Monsieur Sofiene ZOUARI** ou **Madame Naouel BELHADJ**, ne seront plus gérants.

16.3 PROCEDURE D'AGREMENT

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la Société et, selon le cas (i) au Gérant ou (ii) à chacun des co-associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par elle, la Société doit convoquer les associés en assemblée à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité. Toutefois, par dérogation, les associés peuvent statuer par voie de décisions unanimes et renoncer au respect du formalisme de la présente procédure sous réserve de l'accord unanime de tous les associés. Lorsque l'agrément est donné par la gérance, celle-ci statue par acte unilatéral signé du gérant.

En cas de refus d'agrément :

En cas de refus d'agrément, les associés doivent se prononcer à l'effet de se porter acquéreur des parts. Si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs en proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la Société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nom du ou des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la Société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par lui à la Société et à ses co-associés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ses co-associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la Société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision de dissolution en faisant connaître dans le mois de cette décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société qu'il renonce à la cession projetée.

En cas d'agrément :

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

16.4 CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions des articles 16.2 et 16.3 qui précèdent, s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, de quelque nature qu'elle soit, emportant transfert de la toute propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit de parts, y compris par l'effet d'un démembrement de propriété, ainsi qu'aux apports en société, partages, aux transferts universels de patrimoine, aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés, aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement, aux liquidations ou mises en communauté ou en société d'acquêts entre époux, aux mises en indivision dans le cadre d'un pacte civil de solidarité (PACS) ou aux fiducies.

Ces dispositions s'appliquent également :

- au conjoint de l'associé souhaitant exercer son droit de revendication de la qualité d'associé en vertu de l'article 1832-2 du Code civil,
- aux usufruitiers actuels et successifs en cas de démembrement de propriété,
- aux héritiers en ligne directe des associés.

Enfin, en cas de liquidation du régime matrimonial d'un associé par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de parts, ce dernier devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant dans les conditions ci-dessus.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

17. TRANSMISSION PAR DECES OU EN SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE DE BIENS ENTRE EPOUX

I - Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des descendants du titulaire s'ils sont d'ores et déjà associés, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

II - Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux par suite du décès de l'un d'entre eux, au profit de personnes autres que les descendants associés du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec (i) l'agrément de la gérance ou (ii) de la collectivité des associés dans les conditions fixées à l'article 16.

III - Les héritiers, y compris les héritiers en ligne directe, qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue par l'article précédent.

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. La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, fixé conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

IV - A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, les intéressés sont seulement

créanciers de la Société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

18. RETRAIT

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de la collectivité des associés donnée par décision extraordinaire, les voix du retrayant étant prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

En cas de démembrement de propriété, le retrait n'est possible que d'un commun accord entre l'usufruitier et le nu propriétaire qui doivent se retirer ensemble.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par une décision de justice. L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

La demande de retrait doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Société, et à chacun des associés. Dans le délai d'un mois à compter de la réception de cette notification, le gérant convoque les associés en assemblée générale en vue de délibérer sur cette demande.

Dans ce cas :

- soit les associés restant lui rachètent ses parts en proportion de leur prix initial ou selon un accord à intervenir entre eux,
- soit les associés restant autorisent le rachat de ses parts en proportion de leur prix initial à n'importe quel nouvel associé. Si cette solution ne permet pas le rachat de la totalité des parts envisagées, la Société rachètera ses propres parts en vue de les annuler par une réduction de capital.

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

La Société pourra procéder à ce rachat soit en numéraire soit par voie d'attribution d'élément d'actif social d'une valeur équivalente.

La valeur des parts sera à défaut d'accord amiable, fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

19. REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

I. La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société.

Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

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

20. NANTISSEMENT - REALISATION FORCEE

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

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

A compter de la réception de ladite modification, chaque associé pourra se substituer au cessionnaire dans un délai d'un mois par l'envoi d'une notification adressée au cessionnaire. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la Société peut racheter les parts dans le même délai en vue de leur annulation.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

21. GERANCE

21.1 NOMINATION

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par une décision de l'assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions fixées à l'article 28 des statuts.

Quant à présent, est nommé premier gérant de la Société, pour une durée indéterminée **Monsieur Sofiene ZOUARI**, plus amplement identifié en tête des présents statuts constitutifs.

Monsieur Sofiene ZOUARI, intervenant aux présentes, déclare qu'aucune incompatibilité ne l'empêche d'exercer ces fonctions et les accepte dans les conditions ci-après définies.

21.1.1 GERANCE SUCCESSIVE

En cas de cessation par Monsieur Sofiene ZOUARI de ses fonctions de gérant, est nommée en qualité de gérant successif :

- Madame Naouel BELHADJ, ci-dessus plus amplement nommée,

Son mandat de gérant prendra effet de plein droit, sauf Cas d'Impossibilité défini ci-dessous, à la Date d'Effet telle que définie ci-dessous, et ceci sans limitation de durée.

Par conséquent, **Madame Naouel BELHADJ**, exercera ses fonctions de gérant avec effet à compter du jour de la cessation par Monsieur Sofiene ZOUARI, de ses fonctions de gérant (la « **Date d'Effet** »), sans limitation de durée, sous réserve qu'à ladite Date d'Effet, **Madame Naouel BELHADJ** :

. ne soit pas démissionnaire, décédée, frappée d'Incapacité (telle que définie ci-après), et ne

fasse pas l'objet d'une interdiction de gérer (telle que définie ci-après) ou d'une faillite ou d'une déconfiture.

. soit encore associée de la Société ou détentrice de l'usufruit de parts de la Société, (ci-après, individuellement, un « **Cas d'Impossibilité** »).

L'interdiction de gérer du gérant sera celle prononcée par une décision de justice ayant force de chose jugée.

En cas de survenance d'un Cas d'Impossibilité concernant le gérant, le nouveau gérant devra être nommé par décision unanime des associés.

Madame Naouel BELHADJ, intervenant aux présentes, déclare d'ores et déjà accepter ces fonctions pour le cas où Monsieur Sofiene ZOUARI viendrait à cesser d'exercer ses fonctions de gérant, et ne faire l'objet à ce jour d'aucune mesure ou interdiction les empêchant de les exercer.

La prise de ses fonctions de gérant par le gérant successif devra être constatée par un procès-verbal établi par le gérant successif devenu gérant afin que ce dernier (i) confirme l'acceptation de ses fonctions de gérant, (ii) déclare ne faire l'objet d'aucune incompatibilité ou mesure l'empêchant d'assumer les fonctions de gérant de la Société et (iii) accomplisse ou fasse accomplir les formalités légales auprès du Greffe du Tribunal de commerce ayant compétence dans le ressort du siège social de la Société.

A compter de la prise de ses fonctions de gérant par le gérant successif, les associés pourront nommer un ou plusieurs nouveau(x) gérant(s) successif(s), par décisions extraordinaires. Le ou les nouveau(x) gérant(s) successif(s) prendront leurs fonctions de gérant en cas de survenance d'un événement mettant fin aux fonctions du gérant en place, conformément aux dispositions des statuts.

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer une assemblée appelée à délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Si la Société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

21.2 DEMISSION

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants (en cas de pluralité de gérants), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

En cas de gérant unique, la démission n'est recevable qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants, sauf en cas de mise en application de l'article 21.1.2 relative à la gérance successive.

21.3 DUREE D'EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

La durée des fonctions du gérant est fixée par la décision qui le nomme.

Le mandat du Gérant prend fin par anticipation par le décès, par la survenance d'une Incapacité, d'une Incompatibilité, par la démission, par la révocation ou encore en cas d'empêchement.

Par "**Incapacité**", il convient d'entendre le placement de l'intéressé sous le régime de tutelle, de curatelle ou de sauvegarde de justice ou d'habilitation familiale en vertu d'une décision de justice exécutoire ou encore sous l'ouverture d'un mandat de protection future du gérant, ou toute autre mesure de protection équivalente.

Par "**Incompatibilité**", il convient d'entendre le cas de faillite personnelle ou de toute autre mesure équivalente pour une personne physique ou le cas d'ouverture d'une procédure collective pour une personne morale, ou le cas où l'intéressé ferait l'objet d'une interdiction de gérer prononcée par décision de justice exécutoire même par provision.

Le Gérant sera réputé démissionnaire d'office de ses fonctions, en cas de survenance de l'un des événements suivants :

- lorsque, le Gérant ayant cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence sans que l'on en ait eu de nouvelles, le juge des tutelles constate qu'il y a présomption d'absence conformément aux dispositions de l'article 112 du Code civil ;
- lorsque le Gérant est judiciairement déclaré disparu conformément à l'article 88 du Code civil ;

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la Société, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

En cas de décès ou de cessation des fonctions d'un gérant, les cogérants continuent leur mission.

Le gérant est révocable **par décision prise à l'unanimité des associés**, l'associé gérant concerné prenant part au vote ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

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

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

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 cession des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

21.4 REMUNERATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

22. POUVOIRS DES GERANTS

22.1 DANS LES RAPPORTS AVEC LES TIERS

Le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Le gérant pourra ainsi, notamment (mais non limitativement), effectuer au nom de la Société, tout achat de biens sociaux (notamment d'immeubles, de droits immobiliers et mobiliers), contracter au nom de la Société tout emprunt, et à ce titre constituer toutes garanties sur lesdits biens sociaux, le tout dans l'intérêt de la Société, et à titre exceptionnel vendre, échanger ou apporter les biens sociaux qui ne présenteraient plus d'intérêt primordial à la Société.

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.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus aux alinéas précédents, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue, **et à l'exception de toutes opérations d'acquisition, d'apport, d'échange et de vente de biens et droits immobiliers, d'actifs sociaux, ainsi que tout emprunt ou délivrance de cautions et garanties, opérations pour lesquelles les cogérants devront agir ensemble.**

22.2 DANS LES RAPPORTS ENTRE ASSOCIES

Le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Toutefois, par dérogation expresse aux stipulations de l'article 22.1, et dès lors que la gérance de la Société ne sera plus assurée par Monsieur Sofiene ZOUARI ou Madame Naouel BELHADJ, les opérations suivantes devront être préalablement approuvées par décisions extraordinaires des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Emprunter au nom de la Société, se faire consentir des découverts en banque, dans le but de financer des opérations entrant dans l'objet social,
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
- Participer à la fondation de société,
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

23. RESPONSABILITE DES GERANTS

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

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

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur

nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE IV DECISIONS COLLECTIVES

24. FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus au(x) gérant(s) sont prises par les associés en assemblées générales ; elles peuvent également résulter d'une consultation écrite ou encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

25. ASSEMBLEES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou en tout autre lieu à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée ; sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée avec accusé de réception ; celle-ci indique l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée de questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Toutefois, les assemblées peuvent être réunies sur simple convocation verbale à condition que tous les associés soient présents ou représentés à l'assemblée.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé ou par un mandataire de son choix. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut en toutes circonstances révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement précision étant ici faite que dans cette hypothèse, les conditions de majorité requises pour la révocation devront être respectées.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux statuts, obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblées des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom(s) et qualités du Président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports

soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le Président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par le Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal d'Instance, soit par le Maire ou un Adjoint du Maire de la commune du siège de la Société.

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

Le registre des assemblées et décisions collectives des associés peut également être tenu par voie dématérialisée sur supports numériques certifiés.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

26. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

En cas de consultation par correspondance, le gérant (ou, en cours de liquidation, le liquidateur) adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen écrit (e-mail, télécopie ...) avec l'accord de l'associé, le texte des résolutions proposées au vote, le rapport qu'il aura établi à cette occasion, ainsi que tous autres documents utiles à l'information des associés (la "Consultation Préliminaire").

A la suite de l'envoi de cette Consultation Préliminaire, une réunion d'information des associés doit être organisée par le gérant selon les modalités et délais qu'il avisera. Les convocations à cette réunion d'information sont faites par tout moyen (courrier, courrier électronique, télécopie et même verbalement avec confirmation par un moyen électronique (message téléphonique (texto) ou courrier électronique, avec un préavis d'au moins cinq jours, qui peut être réduit si tous les associés y consentent.

Le commissaire aux comptes de la Société, s'il en existe un, est convoqué pour assister à cette réunion d'information dès lors que l'objet de la Consultation Préliminaire porte sur (i) l'approbation des comptes sociaux et (ii) l'approbation des comptes consolidés si la Société est tenue d'en établir en vertu de la loi et des règlements ou décide d'en établir spontanément.

Les associés disposent d'un délai de huit (8) jours à compter de la date à laquelle la réunion d'information a été tenue pour émettre leur vote par tout moyen écrit ou sollicité par le gérant ayant organisé la consultation écrite.

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

Le gérant (ou, en cours de liquidation, le liquidateur), ayant organisé la consultation écrite établit un procès-verbal de celle-ci mentionnant la réponse de chaque associé. Celui-ci doit être communiqué au Commissaire aux comptes, s'il en existe un, dans un délai maximum de trente jours à compter de la date de son établissement ainsi qu'à tout gérant non associé qui n'aurait pas participé à la consultation écrite (le "Procès-verbal d'une consultation écrite").

27. DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous signatures privées.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 25 ci-dessus. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous signatures privées ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

28. DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont toutes celles relevant de la compétence des associés, autres que celles visées à l'article 29 ci-dessous ; elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ou qui ne sont pas visées à l'article 29 ci-dessous, savoir notamment :

- la nomination et la révocation du ou des gérants de la société, la rémunération éventuelle du ou des gérants ainsi que la modification ou la suppression du nom du ou des gérants figurant à l'article 21.1 des présents statuts ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et le liquidateur pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants ;

Ces décisions ordinaires sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales ayant le droit de vote, à l'exception de la révocation du gérant pour laquelle la décision devra être prise à l'unanimité.

Toute décision devra en outre recueillir le vote favorable de Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ.

Pour les besoins du présent article, en cas de démembrement de propriété, « les associés » visés ci-dessus s'entendent par ceux disposant du droit de vote pour adopter les décisions collectives ordinaires (à savoir les usufruitiers conformément à l'article 11 des statuts).

29. DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet :

- la modification des statuts dans toutes leurs dispositions, y compris la modification ou la suppression du nom du ou des gérants statutaires figurant à l'article 21.1 des présents statuts, ainsi que l'article 22 relatif aux pouvoirs du gérant ;
- l'augmentation ou la diminution du capital social ;
- la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif ;
- l'agrément des nouveaux associés sauf s'il est donné par la gérance ;

- le nantissement de parts sociales ;
- le retrait d'un associé ;
- la modification des pouvoirs des gérants ;
- la dissolution anticipée et la liquidation de la société ;
- dans les conditions de l'article 22.2 des présents statuts constitutifs, et dès lors que la gérance ne sera plus assurée par Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ :
 - l'acquisition ou la vente des biens et droits immobiliers,
 - l'affectation et l'hypothèque de tout ou partie du patrimoine de la Société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
 - l'emprunt au nom de la Société, des découverts en banque, dans le but de financer des opérations entrant dans l'objet social,
 - le consentement d'un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail,
 - la participation à la fondation de société,
 - la participation à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Ces décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à **la majorité des deux tiers (2/3) des voix, incluant obligatoirement le vote favorable de** Monsieur Sofiene ZOUARI et de Madame Naouel BELHADJ.

Toute mesure emportant changement de nationalité de la Société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité, ainsi que la révocation des gérants statutaires.

Pour les besoins du présent article, en cas de démembrement de propriété, « les associés » visés ci-dessus s'entendent par ceux disposant du droit de vote pour adopter les décisions collectives extraordinaires (à savoir les usufruitiers et/ou les nus-propriétaires conformément à l'article 11 des statuts).

30. **INFORMATION DES ASSOCIES**

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire 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 à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la Société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la Société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme aux statuts en vigueur au jour de la demande. La Société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

31. EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et le **31 décembre 2027**.

32. COMPTES SOCIAUX - RAPPORT DE LA GERANCE - APPROBATION DES COMPTES

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit le bilan, le compte de résultat et l'annexe de la Société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et l'affectation des résultats.

33. AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le résultat de l'exercice annuel est déterminé dans les conditions ci-après définies :

(1) Le résultat courant se compose notamment :

- . Des revenus fonciers ;
- . Des revenus, intérêts, dividendes, plus-values et moins-values sur valeurs mobilières inscrites au bilan de la société, ces valeurs ne constituant pas des éléments d'actifs immobilisés ;
- . Des rachats de contrats de capitalisation à hauteur de l'accroissement de valeur par rapport aux montants investis ;
- . Sous déduction des frais et charges supportés par la société, en ce compris toutes provisions relatives aux éléments d'actifs générateurs des revenus et plus ou moins-values susvisées.

(2) Le résultat exceptionnel se compose :

- . Des plus ou moins-values du prix de cession des éléments d'actifs immobilisés, tels que les biens et droits immobiliers ;
- . Des rachats de contrats de capitalisation excédant l'accroissement de valeur et amputant les capitaux investis (cumuls des versements).

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par l'addition des résultats nets courant et exceptionnel de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Après approbation du rapport d'ensemble du gérant, les associés décident de distribuer ou de porter tout ou partie dudit bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales ou de le reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés en fonction de leurs droits et proportionnellement à leur part dans le capital social. Il en est de même pour la contribution aux pertes s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite, sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales. En cas de démembrement de propriété, les pertes, s'il en existe, sont supportées par le nu-proprétaire.

En outre, dans le cadre de la décision collective relative à l'approbation des comptes de l'exercice, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Règles particulières en cas de démembrement de propriété

a) Répartition du résultat courant

La distribution du bénéfice ou des sommes figurant sur le poste "report à nouveau" reviendra exclusivement à l'usufruitier des parts.

Corrélativement, ce dernier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-proprétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

b) Répartition du résultat exceptionnel et autres distributions

Le résultat exceptionnel, s'il est mis en distribution, reviendra au nu-proprétaire mais l'usufruitier pourra exercer son usufruit sur cette distribution dans les mêmes conditions que pour les distributions de réserves comme indiqué ci-après.

En cas de décision des associés de distribuer l'intégralité du prix de cession ou de la valeur de rachat des actifs immobilisés, net de toute fiscalité et après apurement du passif éventuel, les sommes ainsi distribuées seront inscrites en compte courant d'associé pour la partie excédant la plus-value et resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe suivant (c).

c) Répartition des réserves

Les réserves sont acquises au nu-propiétaire sous réserve des droits de l'usufruitier.

En cas de mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves, les sommes ou actifs attribués aux associés resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propiétaire. Par conséquent, cette distribution sera, au choix de l'usufruitier :

- ✓ Soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre d'un quasi-usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant cette distribution pour assurer la preuve de la sincérité de la dette et son existence, conformément à l'article 773 du Code général des impôts.
- ✓ Soit réemployée en démembrement : en nue-propiété et en usufruit. Dans ce cas, il conviendra d'enregistrer l'acte constatant le démembrement pour assurer la preuve contraire à la présomption prévue à l'article 751 du Code général des impôts.
- ✓ Soit répartie entre le nu-propiétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Faute d'indication du choix de l'usufruitier à la société dans le mois de la demande qui leur sera faite par la gérance, la société pourra valablement se libérer desdites sommes entre les mains du ou des usufruitiers qui en deviendra quasi-usufruitier dans les conditions prévues par les articles 587 et suivants du Code Civil.

Dans ce cas, l'usufruitier paiera l'impôt sur le revenu correspondant, le cas échéant. Toutefois, si le redevable légal est le nu-propiétaire, il lui remboursera la part qu'il aurait normalement acquittée.

d) Répartition des pertes

En cas de démembrement de propriété, les pertes, s'il en existe, sont supportées par le nu-propiétaire.

e) Dispositions communes

Sous réserve des dispositions applicables en la matière, la société déclarera à l'Administration avoir réparti ses résultats dans les conditions ci-dessus. Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire. Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

Ces dispositions, visant uniquement à déterminer les bases d'imposition des différents associés par référence à leurs droits dans la société, n'ont aucun caractère libéral.

TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

34. DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la Société n'est dissoute par aucun événement 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.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention "société en liquidation", ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision ordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société ; il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation après extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-propriétaire dans les mêmes conditions que celles définies à l'article 33.

TITRE VII

CONTESTATIONS - FRAIS - POUVOIRS - PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION- REGIME FISCAL – ELECTION DE DOMICILE

35. CONTESTATIONS

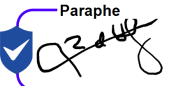
Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la Société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et signification sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire du lieu du siège social.

36. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites incombent conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la Société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

37. POUVOIRS

Paraphe  Paraphe 

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, notamment à tout collaborateur de l'Office Notarial "Monassier & Associés, Notaires Associés", 1bis, Avenue de Villars à Paris (75007), pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

38. PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies, conformément aux dispositions de l'article 1842 du Code Civil, par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation, avant son immatriculation, seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

Dès à présent, les soussignés donnent mandat à Monsieur Sofiene ZOUARI en sa qualité d'associé fondateur et gérant, pour accomplir les actes suivants :

- ✓ ouvrir tout compte bancaire ou postal ;
- ✓ accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la Société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés ;
- ✓ acquérir et accepter toute substitution à l'effet d'acquérir dans un ensemble immobilier situé à PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT 75016 75 Rue D'Auteuil
Ledit ensemble immobilier élevé sur caves et sur sous-sol, d'un rez-de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé, grenier perdu au-dessus.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	54	75 RUE d'AUTEUIL	00 ha 04 a 17 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro onze (11)

Au troisième étage, escaliers A et B, un APPARTEMENT, porte face escalier côté rue UN APPARTEMENT comprenant : quatre pièces (deux sur rue et deux sur première cour), hall d'entrée, cuisine et salle de bains sur première cour, penderie sur la rue, penderie sur courette, armoire dans dégagement, grand dégagement W.C., accès de service par l'escalier B, petit balcon au-devant de chaque baie sur rue. Installation de chauffage central.

Et les sept cent soixante-sept /dix millièmes (767 /10000èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36)

Escalier B, au sous-sol, une CAVE portant le numéro 4, première porte à droite dans le dégagement sous bâtiment du fond.

Surface de 10m².

Et les sept /dix millièmes (7 /10000èmes) des parties communes générales.

Etant ici précisé que la superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de 108,22 M² pour le lot numéro ONZE (11),

Et à cet effet :

- déclarer avoir pris connaissance de l'acte de vente et, plus particulièrement, des droits, stipulations, obligations et conditions particulières qu'il comporte et, notamment, des dispositions résultant des documents annexés à l'acte ;
 - passer et signer au nom et pour le compte de la Société tous actes et documents,
 - payer le prix et le remboursement du prorata de la taxe foncière,
 - conclure et signer un prêt et à cet effet :
 - o d'effectuer toutes les démarches nécessaires à la régularisation dudit Prêt,
 - o de consentir toutes les garanties y afférentes et notamment toute affectation hypothécaire sur les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés à acquérir ;
- ✓ plus généralement, faire tout ce qui sera utile et nécessaire pour mener à bien cette opération ;
- ✓ accomplir les démarches administratives nécessaires à la mise en route de l'activité sociale et passer et souscrire pour le compte de la Société en formation les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels il est requis une autorisation préalable des associés.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise par la Société des engagements ci-dessus énoncés.

39. FORMALITES

Le présent acte sera soumis, aux frais de la Société, à la formalité de l'enregistrement dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

40. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

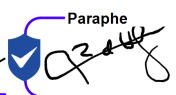
Aux termes des dispositions de l'article L.561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017 ainsi que de l'ordonnance n°2020-115 du 12 février 2020, la société devra déposer lors de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés les informations relatives aux "bénéficiaires effectifs" ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

La définition du "bénéficiaire effectif" est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

41. DECLARATION FISCALE

41.1 REGIME FISCAL

Les associés déclarent opter pour l'**assujettissement de la Société au régime fiscal des sociétés de personnes**.

Paraphe  Paraphe 

Option ultérieure à l'impôt sur les sociétés - Information

La société peut clôturer son exercice social en cours d'année et opter, dans les trois mois de cette clôture, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. Toutefois, cette option pour l'impôt sur les sociétés emporte cessation d'entreprise au sens du II de l'article 202 ter du Code général des impôts. Dès lors, la société doit produire dans un délai de soixante jours à compter de l'événement emportant changement de régime fiscal la déclaration numéro 2072 de l'exercice clos en cours d'année. Il est en outre précisé en tant que besoin que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

41.2 DECLARATION ANNUELLE

Les soussignés s'engagent, pour le compte de la Société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990 E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la Société au 1^{er} 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.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

42. ELECTION DE DOMICILE

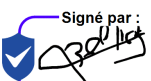
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

--oOo--

Par DocuSign, le 11 août 2026

Les Parties sont convenues de signer les présents statuts constitutifs par voie électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, via le service DocuSign. Les Parties reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et confèrent date certaine à la signature du présent acte au 11 août 2026, quelle que soit la date de signature électronique des présents statuts via DocuSign. Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte signé sous forme électronique.

Les associés :

Monsieur Sofiene ZOUARI Signé par :  D03AC499C388442...	Madame Naouel BELHADJ Signé par :  31B135A1D10841B...
Madame Nour ZOUARI représentée par Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ Signé par :  D03AC499C388442... Signé par :  31B135A1D10841B...	Madame Nermine ZOUARI représentée par Monsieur Sofiene ZOUARI et Madame Naouel BELHADJ Signé par :  D03AC499C388442... Signé par :  31B135A1D10841B...

Le gérant et le gérant successif

Monsieur Sofiene ZOUARI <i>"Bon pour acceptation des fonctions de co-gérant"</i> Signé par :  D03AC499C388442...	Madame Naouel BELHADJ <i>"Bon pour acceptation des fonctions de gérant successif"</i> Signé par :  31B135A1D10841B...
--	---