

SCI LONGUE

Société Civile Immobilière
au capital de cent (100) euros

Siège social : chez 66EH, 66 rue du Président Edouard Herriot, 69002 Lyon en exécution du contrat de domiciliation conclu avec la société 66EH (SAS agrément préfectoral N°2018-06).

En cours d'immatriculation

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

- Monsieur DAVID ROMAIN PIERRE-JEAN BOIRON, né le 06/08/1984 à Bron (69500), demeurant au 4 Impasse des Vignes, 01480 Frans, de nationalité française, uni par un pacte civil de solidarité depuis le 04/07/2018 à Madame CARLA MILAND, née le 10/02/1998 à Lyon 2e (69002), de nationalité française ;
- Monsieur PHILIPPE JEAN MARCEL RAPHIN, né le 08/09/1967 à Bron (69500), demeurant au 108 Rue Saint-Georges, 69005 Lyon, de nationalité française, divorcé ;
- TILSITT INVEST, SASU au capital de 300 100 euros, dont le siège social est situé 66 Rue Président Édouard Herriot, 69002 Lyon, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 917 807 521, représentée par Monsieur GUILLAUME SERRET en sa qualité de Président, dûment habilité ;
- Monsieur THÉO PIERRE PHILIPPE MACHEZ, né le 02/12/1992 à Écully (69130), demeurant au 86 Impasse du Brie, 69820 Fleurie, de nationalité française, uni par un pacte civil de solidarité depuis le 25/04/2023 à Madame ISAURE BUSSIÈRE, née le 17/08/1992 à Bron (69500), de nationalité française.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière, ci-après « la Société », devant exister entre eux :

TITRE I — FORME — OBJET — DENOMINATION — DUREE — SIEGE

Article 1 — Forme

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, par les présents statuts et par le pacte d'associés conclu entre les associés.

Article 2 — Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition, par voie d'achat, d'apport ou autrement, la détention, l'administration, la restauration et/ou la construction de tous immeubles bâtis et/ou non bâtis, leur mise à disposition au bénéfice de tout ou partie des associés et/ou leur mise en location ;
- le cas échéant, la vente, l'échange, l'apport et l'arbitrage de tout ou partie des éléments immobiliers et mobiliers du patrimoine de la Société, à condition de respecter strictement le caractère civil de la Société ;
- et généralement, toutes opérations quelconques (y compris l'ouverture et la gestion de tous comptes bancaires et la conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non, et, à titre exceptionnel, le cautionnement hypothécaire des associés) se rapportant à cet objet, ou contribuant à sa réalisation, à condition de respecter le caractère civil de la Société.

Article 3 — Dénomination sociale

La dénomination sociale est : SCI LONGUE.

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » suivis de l'indication du capital social.

Article 4 — Durée de la Société

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée, un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, par décision collective des associés.

Toutefois, si les associés n'ont pas été consultés aux fins de proroger la Société avant le terme, tout associé peut, dans un délai d'un (1) an suivant ce terme, demander au président du tribunal judiciaire, statuant sur requête, de constater l'intention des associés de proroger la durée de la Société. Si la Société est prorogée, les actes, conformes à la loi et aux statuts, accomplis entre le terme initial et la décision de prorogation sont réputés accomplis régulièrement par la Société.

Article 5 — Siège social

Le siège social de la Société est fixé au : chez 66EH, 66 rue du Président Edouard Herriot, 69002 Lyon en exécution du contrat de domiciliation conclu avec la société 66EH (SAS agrément préfectoral N°2018-06).

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville, du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine assemblée générale des associés et, partout ailleurs, par délibération collective extraordinaire des associés.

TITRE II — APPORTS — CAPITAL SOCIAL — PARTS SOCIALES

Article 6 — Apports

Il est apporté en numéraire :

- par Monsieur DAVID BOIRON, la somme de vingt-cinq (25) euros ;
- par Monsieur PHILIPPE RAPHIN, la somme de vingt-cinq (25) euros ;
- par la société TILSITT INVEST, la somme de vingt-cinq (25) euros ;
- par Monsieur THÉO MACHEZ, la somme de vingt-cinq (25) euros.

Montant total des apports en numéraire : cent (100) euros. Cette somme sera déposée par les apporteurs sur un compte ouvert au nom de la Société auprès de la banque Qonto, dans les quinze (15) jours de la demande qui leur sera notifiée par la gérance, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Monsieur DAVID BOIRON déclare être, dans le cadre de son PACS avec Madame CARLA MILAND, soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines ; en conséquence, son apport est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront sa propriété exclusive.

Monsieur THÉO MACHEZ déclare être, dans le cadre de son PACS avec Madame ISAURE BUSSIÈRE, soumis au régime patrimonial de la séparation des patrimoines ; en conséquence, son apport est fait en vue d'être rémunéré par des parts sociales qui seront sa propriété exclusive.

Article 7 — Capital social

7.1. Le capital social est fixé à la somme de cent (100) euros.

7.2. Le capital social est divisé en mille (1 000) parts sociales d'une valeur nominale de dix centimes d'euro (0,10 €) chacune, réparties comme suit :

- Monsieur DAVID BOIRON : 250 parts sociales en pleine propriété ;
- Monsieur PHILIPPE RAPHIN : 250 parts sociales en pleine propriété ;
- la société TILSITT INVEST : 250 parts sociales en pleine propriété ;
- Monsieur THÉO MACHEZ : 250 parts sociales en pleine propriété.

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social : mille (1 000) parts sociales.

7.3. Les associés reconnaissent que la répartition égalitaire du capital, à hauteur de vingt-cinq pour cent (25 %) chacun, constitue une condition essentielle et déterminante de leur engagement. Aucune modification de cette répartition ne pourra intervenir sans l'accord unanime des associés.

Article 8 — Augmentation et réduction de capital

8.1. Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves, sous réserve des articles 7.3 et 8.3 ci-dessous relatifs au maintien de la répartition égalitaire du capital.

8.2. Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts, ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles.

8.3. Conformément à l'engagement de non-dilution convenu entre les associés, aucune avance en compte courant ni aucun financement complémentaire ne pourra être converti en capital, ni donner lieu à une augmentation de la participation de l'un des associés au-delà de vingt-cinq pour cent (25 %), sans l'accord unanime des associés.

Article 9 — Comptes courants d'associés

9.1. Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Toute somme versée à la Société par un associé au-delà de son apport au capital est réputée constituer un compte courant d'associé.

9.2. Chaque compte courant fait l'objet d'un suivi comptable individualisé. Les comptes courants ne confèrent aucun droit de vote supplémentaire, aucun droit préférentiel ni aucune augmentation de participation ; l'équilibre capitalistique demeure inchangé.

9.3. Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec la gérance. À défaut de décision contraire, les comptes courants ne produisent aucun intérêt. Leur remboursement intervient dès lors que la trésorerie de la Société le permet, sans compromettre le respect des engagements bancaires ni la continuité de l'exploitation.

Article 9 bis — Appels de fonds, associé défaillant et remboursement prioritaire

9 bis.1 — Appels de fonds. Lorsqu'un besoin de financement est identifié (notamment travaux, gros entretien, échéances bancaires ou conservation de l'immeuble), la gérance ou les associés peuvent décider de procéder à un appel de fonds. La notification précise le montant recherché, l'affectation des fonds, la quote-part de chaque associé et la date limite de versement. Chaque associé est sollicité au prorata de sa participation au capital. Le délai de réponse et de versement est fixé à trente (30) jours calendaires à compter de la notification.

9 bis.2 — Associé défaillant et substitution. Est réputé défaillant l'associé qui refuse de participer à un appel de fonds régulièrement décidé, ne répond pas dans le délai imparti, ou ne verse pas sa quote-part dans ce délai. Les autres associés peuvent alors se substituer à lui et avancer les sommes dues pour son compte. Cette substitution ne modifie en aucun cas la répartition du capital.

9 bis.3 — Créance personnelle entre associés. Toute somme avancée en lieu et place d'un associé défaillant constitue une créance personnelle directe de l'associé prêteur sur l'associé défaillant, indépendante de la Société. Cette créance demeure exigible même en cas de cession des parts, de retrait, de dissolution ou de liquidation de la Société. L'associé défaillant reconnaît expressément son obligation de remboursement.

9 bis.4 — Remboursement prioritaire et direct. Dès que la trésorerie nette de la Société permet un remboursement ou une distribution, et sans compromettre le respect des engagements bancaires ni la continuité de l'exploitation, la Société rembourse directement l'associé prêteur, par virement sur son compte, à concurrence des sommes qu'il a avancées pour le compte de l'associé défaillant, avant toute distribution, tout partage ou tout versement exceptionnel au profit de ce dernier. Les sommes ainsi versées s'imputent à due concurrence sur les droits de l'associé défaillant et éteignent d'autant la créance. Cette affectation, à laquelle chaque associé consent expressément, a pour objet d'éviter que les fonds ne transitent par l'associé débiteur.

Article 10 — Titre d'associé — Droits et obligations — Responsabilités

10.1. Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications ultérieures et des cessions de parts régulièrement consenties. Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales. Des certificats représentatifs de parts peuvent toutefois être remis aux associés ; établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui et signés par un gérant, ils sont intitulés « certificats représentatifs de parts », barrés de la mention « non négociables », et restitués à la Société pour annulation après chaque modification des droits de leurs titulaires.

10.2. À chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

10.3. À l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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.

10.4. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts, aux décisions collectives des associés et au pacte d'associés. Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société, ni s'immiscer dans son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives. La même interdiction vaut pour les créanciers personnels des associés.

10.5. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; en cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du tribunal judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent. Pendant l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément en application de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts lui conférant la qualité d'associé ne peut être compté qu'une fois.

10.6. Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier. Dans tous les cas, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives, doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

Article 11 — Forme et publicité des cessions de parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité, accomplie par dépôt, 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. Ce dépôt peut être effectué par voie électronique.

Article 12 — Transmission des parts sociales — Agrément

12.1 — Cession entre vifs. Les parts sociales ne peuvent être cédées (transmission de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit) à toute personne, que ce soit entre associés ou au profit du conjoint, des

ascendants ou descendants du cédant, qu'avec l'agrément préalable de l'assemblée générale des associés, sur décision prise à la majorité de plus de soixante-dix pour cent (70 %) des parts des associés autres que le cédant, lequel ne prend pas part au vote. Ces stipulations visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la Société et à chacun des associés. La gérance consulte les associés dans les quinze (15) jours suivant réception de la notification, selon les formes de l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir ou faire acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir un nombre de parts excédant celui des parts à céder, il est procédé, sauf convention contraire, à une réduction de leurs demandes à proportion de leur participation respective. Les parts non attribuées après cette première opération sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La Société peut faire acquérir les parts non acquises par un tiers, ou procéder à leur rachat en vue de leur annulation. Le tiers acquéreur doit, le cas échéant, être agréé à la majorité de plus de soixante-dix pour cent (70 %) des parts des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire, le prix est payé comptant.

Le cédant conserve le droit de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société dans un délai de quinze (15) jours à compter de la notification de toutes les indications ci-dessus, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Si les parts sont acquises par des associés, par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, et que le cédant refuse de signer l'acte de cession après mise en demeure, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant habilité de la Société, qui signe l'acte en son lieu et place ; toutes pièces justificatives sont annexées à cet acte qui relate la procédure suivie.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts cédées n'est pas faite au cédant dans un délai de six (6) mois à compter de la dernière des notifications du projet, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société ; le cédant peut alors rendre cette décision caduque en renonçant à la cession dans le mois de ladite décision.

L'ensemble des stipulations qui précèdent s'applique aux transmissions par voie de donation, d'apport, de fusion et de scission, ainsi qu'à la cession de droit à attribution de parts gratuites.

12.2 — Nantissement et cession forcée. Les parts peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle, donnant lieu à publicité conforme aux dispositions en vigueur. Tout associé doit obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire à un projet de nantissement, dans les conditions de majorité prévues au 12.1. La Société notifie sa décision dans les deux (2) mois de la dernière notification de la demande ; le défaut de réponse vaut agrément. Le consentement au nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée, à condition que celle-ci soit notifiée un (1) mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de la vente, selon les règles de répartition prévues au 12.1. À défaut de substitution pour la totalité des parts, la Société peut procéder au rachat en vue de leur annulation. La réalisation forcée ne procédant pas d'un nantissement consenti doit pareillement être notifiée un (1) mois avant la vente ; les associés peuvent alors décider l'acquisition, le rachat ou la dissolution dans les conditions du 12.1.

12.3 — Transmission par décès. À moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associés, les héritiers, le conjoint de l'associé décédé et ses ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément préalable de l'assemblée générale, sur décision prise à la majorité de plus de soixante-dix pour cent (70 %) des parts

sociales, abstraction faite des parts du défunt. Tout héritier ou ayant droit doit justifier de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance. Les stipulations du 12.1 relatives à la procédure d'agrément et aux conséquences d'un refus sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Les associés survivants disposent d'une priorité de rachat des parts du défunt ; à défaut de rachat dans un délai de six (6) mois, les héritiers peuvent solliciter leur entrée, qui demeure soumise à agrément.

Article 13 — Retrait, incapacité d'un associé

13.1 — Incapacité. L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, ou la faillite personnelle d'un ou plusieurs associés ne met pas fin à la Société qui, sauf dissolution décidée par l'assemblée générale, continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé concerné ou à son représentant, soit par réduction de capital, soit par rachat, au choix des associés demeurés en Société, le montant de ses parts d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Le remboursement est payable dans les trois (3) mois du rapport de l'expert et productif d'intérêts au taux légal à compter de l'événement.

13.2 — Retrait. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision unanime des autres associés, prise en assemblée générale, ou par décision de justice pour justes motifs. L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses droits sociaux, déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

13.3 — Priorité à la conservation de l'immeuble. Aucun associé ne peut exiger la vente de l'immeuble, le partage anticipé du patrimoine ou la dissolution de la Société du seul fait de son retrait ou de son départ. Les associés s'efforcent de rechercher une solution amiable permettant le rachat des parts et la continuité de la Société.

Article 14 — Réunion des parts en une seule main

14.1. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Si la situation n'est pas régularisée dans le délai d'un (1) an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire. En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans liquidation ; toutefois, si la Société ne comprend qu'un seul associé personne physique, la dissolution peut être suivie de la liquidation dans les conditions légales. Les créanciers peuvent faire opposition dans les trente (30) jours de la publication ; la transmission n'est réalisée qu'à l'issue du délai d'opposition ou après rejet de celle-ci, remboursement des créances ou constitution de garanties.

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

TITRE III — ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 — Gérance

15.1 — Nomination. La Société est gérée par un ou plusieurs gérants (personne physique ou morale), associés ou non, nommés pour une durée limitée ou non par décision ordinaire des associés. Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, la décision de nomination indique le nom de ses représentants légaux, dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

15.2 — Pouvoirs de principe. Dans les rapports avec les tiers, le ou les gérants engagent la Société par les actes entrant dans l'objet social. Dans l'ordre interne, le ou les gérants sont investis des pouvoirs nécessaires à la gestion courante des biens et affaires de la Société, sous réserve des pouvoirs expressément réservés à la collectivité des associés par le paragraphe 15.3 ci-après et par les présents statuts.

15.3 — Pouvoirs soumis à l'autorisation préalable des associés. Nonobstant le 15.2, le ou les gérants ne peuvent prendre seuls aucune des décisions suivantes, qui requièrent l'autorisation préalable de la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 17, à savoir à l'unanimité pour la cession de l'immeuble et à la majorité renforcée de soixante-dix pour cent (70 %) pour les autres décisions :

- la vente, l'apport, l'échange ou la cession de tout ou partie de l'immeuble ou de tout actif immobilier de la Société (unanimité des associés — article 17.3) ;
- la souscription de tout emprunt, l'ouverture de tout crédit, ou la conclusion de tout crédit-bail ;
- la constitution de toute hypothèque, sûreté ou garantie sur l'immeuble ou les actifs sociaux ;
- la conclusion ou la modification substantielle de tout bail portant sur l'immeuble ;
- la réalisation de travaux exceptionnels ou de toute dépense exceptionnelle d'un montant supérieur à cinq mille (5 000) euros ;
- la conclusion de tout engagement d'une durée supérieure à trois (3) ans, à l'exception des baux portant sur l'immeuble ;
- toute acquisition immobilière complémentaire.

15.4 — Pluralité de gérants. En cas de pluralité de gérants, chacun exerce séparément les pouvoirs de gestion courante visés au 15.2, sauf le droit pour chacun de s'opposer à un acte de gestion courante avant sa conclusion. Les décisions énumérées au 15.3 sont prises sur la seule autorisation de la collectivité des associés statuant dans les conditions de l'article 17 ; elles ne requièrent pas l'accord unanime des gérants, et le droit d'opposition d'un gérant ne s'exerce pas à leur égard.

15.5 — Cessation des fonctions. Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle, révocation ou démission. La cessation des fonctions n'entraîne pas la dissolution de la Société.

15.6 — Révocation. Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

15.7 — Vacance. En cas de vacance de la gérance, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale convoquée dans les deux (2) mois de la vacance, par l'associé le plus diligent.

15.8 — Rémunération. Chaque gérant peut percevoir, en rémunération de ses fonctions, un traitement fixe, proportionnel, ou les deux, à passer par frais généraux. Le principe, les modalités et le montant de cette rémunération, ou son absence, sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacement sur justificatifs.

TITRE IV — DECISIONS COLLECTIVES

Article 16 — Convocation et tenue des assemblées générales

16.1. L'assemblée générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

16.2. Les assemblées peuvent être convoquées par la gérance à toute époque, ou par un ou plusieurs associés représentant au moins vingt-cinq pour cent (25 %) du capital social. La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins vingt-cinq pour cent (25 %) du capital social, communiquées un (1) mois au moins avant la réunion. Les convocations sont faites par l'auteur de la convocation par lettre recommandée adressée au moins quinze (15) jours à l'avance à chaque associé, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour de façon explicite. Si tous les associés sont présents ou représentés, la convocation peut être faite verbalement et sans délai. Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé ; en aucun cas par un membre

d'une profession réglementée (avocat, notaire, expert-comptable, commissaire aux comptes, magistrat) ni par un expert financier ou conseil en patrimoine.

16.3. L'assemblée est présidée par le gérant ou, en son absence, par l'associé présent détenant la plus grande quotité du capital, assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre et certifiée par le président de séance. Les délibérations sont constatées par procès-verbaux établis sur un registre coté et paraphé ou sur feuilles mobiles cotées et paraphées, signés par la gérance.

16.4. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une assemblée. La gérance peut également consulter les associés par correspondance ; les associés disposent alors de quinze (15) jours à compter de la réception pour faire parvenir leur vote écrit, l'absence de réponse valant abstention.

Article 17 — Majorités des décisions collectives

17.1 — Décisions ordinaires. L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an pour statuer sur les comptes, l'affectation des résultats et le rapport de gestion. Elle nomme ou réélit les gérants et délibère sur toutes les questions ne relevant pas de l'assemblée extraordinaire. Sauf stipulation contraire des présents statuts, les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de cinquante pour cent (50 %) des parts sociales.

17.2 — Décisions renforcées. Sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de soixante-dix pour cent (70 %) des parts sociales : tout emprunt bancaire, crédit ou crédit-bail ; toute constitution de sûreté ou d'hypothèque sur les actifs sociaux ; tous travaux exceptionnels ou dépense exceptionnelle supérieurs au seuil fixé à l'article 15.3 ; toute acquisition immobilière complémentaire ; la conclusion ou la modification substantielle de tout bail portant sur l'immeuble ; tout engagement visé à l'article 15.3 ; l'agrément des cessions et nantissements dans les conditions de l'article 12. La vente, l'apport, l'échange ou la cession de tout ou partie de l'immeuble relève toutefois de l'unanimité des associés (article 17.3).

17.3 — Décisions extraordinaires et unanimité. L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications. Ses décisions sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus des trois-quarts (75 %) des parts sociales, à moins que la loi n'impose une autre majorité. Requièrent toutefois l'unanimité des associés : la vente, l'apport, l'échange ou la cession de tout ou partie de l'immeuble ou de tout actif immobilier ; la dissolution anticipée de la Société ; la modification de la répartition du capital ; toute caution personnelle d'un associé ; ainsi que toute décision pour laquelle la loi exige l'unanimité (notamment l'augmentation des engagements des associés). Si la transformation, la fusion ou la scission aggrave la responsabilité des associés, elle ne peut être décidée qu'à l'unanimité.

17.4. Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 18 — Information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un (1) mois. Préalablement à l'assemblée annuelle, la gérance adresse à chaque associé, quinze (15) jours au moins avant la réunion, un rapport sur l'activité, le rapport du commissaire aux comptes s'il y a lieu, les comptes annuels et le texte des projets de résolutions.

TITRE V — EXERCICE SOCIAL — AFFECTATION DES RESULTATS

Article 19 — Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année. À titre exceptionnel, le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2026.

Article 20 — Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière. À la fin de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire de l'actif et du passif, un bilan et un compte de résultat, soumis aux associés, accompagnés d'un rapport, dans les six (6) mois de la clôture.

Article 21 — Affectation et répartition des résultats

21.1. Les bénéfices nets sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges, y compris amortissements et provisions. Les bénéfices distribuables sont constitués du bénéfice net diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

21.2. Les bénéfices sont répartis entre les associés proportionnellement à leurs parts, sous réserve des stipulations relatives au remboursement prioritaire de l'article 9 bis. Les associés peuvent, sur proposition de la gérance, affecter tout ou partie des bénéfices à un fonds de réserve ou au report à nouveau.

21.3. En cas de perte comptable, seule l'assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes peut décider d'affecter tout ou partie de la perte en comptes courants des associés. À défaut, les pertes sont affectées en report à nouveau.

Article 21 bis — Régime fiscal et taxe sur la valeur ajoutée

La Société relève, pour l'imposition de ses résultats, du régime des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts : chaque associé est personnellement imposé à raison de sa quote-part dans les résultats sociaux — à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des revenus fonciers, pour les associés personnes physiques, et à l'impôt sur les sociétés pour les associés qui y sont soumis. La Société conserve la faculté d'opter ultérieurement pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés dans les conditions légales.

La Société opte pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée de ses locations d'immeubles nus à usage professionnel ou commercial, dans les conditions prévues à l'article 260, 2° du Code général des impôts. La gérance est habilitée à formuler, renouveler ou dénoncer cette option auprès de l'administration fiscale.

TITRE VI — REGLEMENT DES DIFFERENDS

Article 22 — Conciliation, médiation et règlement des différends

22.1. Tout différend entre associés relatif aux présents statuts fait l'objet, en priorité, d'une recherche de solution amiable. Une réunion de conciliation est organisée dans un délai maximal de trente (30) jours suivant la notification du désaccord.

22.2. À défaut d'accord dans les trente (30) jours suivant cette réunion, les associés recourent à une médiation préalable. Le médiateur est choisi d'un commun accord ; à défaut, il est désigné par le Président du tribunal judiciaire de Lyon. Les frais de médiation sont supportés à parts égales.

22.3 — Sortie de blocage. En cas de blocage persistant, après échec de la médiation, empêchant durablement le fonctionnement de la Société ou l'adoption d'une décision essentielle, tout associé peut demander la mise en œuvre du mécanisme de résolution prévu au pacte d'associés (notamment retrait organisé à dire d'expert, la valeur des parts étant déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil), afin de préserver la continuité de la Société et la conservation de l'immeuble.

22.4. À défaut d'accord amiable ou de succès de la médiation, tout litige relatif aux présents statuts relève de la compétence exclusive du tribunal judiciaire de Lyon. À cet effet, tout associé fait élection de domicile dans le ressort du siège social.

TITRE VII — DISSOLUTION — LIQUIDATION

Article 23 — Dissolution et liquidation

23.1. Hormis les cas de fusion, de scission ou de réunion de toutes les parts en une seule main, la dissolution entraîne la liquidation de la Société, qui n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après publication. La mention « Société en liquidation » et le nom du ou des liquidateurs figurent alors sur tous les actes destinés aux tiers.

23.2. La dissolution met fin aux fonctions des gérants. L'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs et détermine leurs pouvoirs et leur rémunération. Pendant la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée se poursuivent pour tout ce qui la concerne.

23.3. Après paiement des dettes et remboursement du capital, et après remboursement prioritaire des sommes dues entre associés au titre de l'article 9 bis, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts. Les règles du partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables. Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui l'avait apporté.

Article 24 — Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations entre associés, gérants, liquidateurs et la Société, ou entre associés, relatives aux affaires sociales ou à l'interprétation et à l'exécution des statuts, sont soumises, après la procédure de l'article 22, à la juridiction compétente du siège social.

TITRE VIII — ARTICULATION AVEC LE PACTE D'ASSOCIES

Article 25 — Pacte d'associés

Les associés ont conclu un pacte d'associés régissant leurs relations. En cas de divergence, les présents statuts prévalent à l'égard des tiers ; dans les rapports entre associés, ceux-ci s'engagent à faire prévaloir l'esprit du pacte et à régulariser, le cas échéant, les statuts.

TITRE IX — FORMALITES CONSTITUTIVES

Article 26 — Nomination des premiers gérants

Sont nommés premiers gérants de la Société, pour une durée indéterminée :

- Monsieur DAVID BOIRON, né le 06/08/1984 à Bron (69500), demeurant 4 Impasse des Vignes, 01480 Frans ;
- Monsieur PHILIPPE RAPHIN, né le 08/09/1967 à Bron (69500), demeurant 108 Rue Saint-Georges, 69005 Lyon ;
- la société TILSITT INVEST, SASU, représentée par Monsieur GUILLAUME SERRET, Président ;
- Monsieur THÉO MACHEZ, né le 02/12/1992 à Écully (69130), demeurant 86 Impasse du Brie, 69820 Fleurie.

Chacun déclare accepter ces fonctions et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni interdiction. Sauf décision ultérieure des associés, les gérants ne percevront pas de rémunération au titre de leurs fonctions, mais auront droit au remboursement de leurs frais sur justificatifs.

Article 27 — Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation. La collectivité des associés approuve les actes accomplis avant ce jour pour le compte de la Société en formation, tels que relatés dans l'état annexé aux présents statuts. L'immatriculation emportera reprise de plein droit de ces actes. Les premiers gérants sont habilités à passer et souscrire, dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet social et conformes à l'intérêt social.

Article 28 — Publicité — Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi, et notamment de faire insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales du département du siège social.

Article 29 — Suppression des articles relatifs à la formation

Il est expressément convenu que les articles relatifs aux formalités constitutives (Titre IX) seront purement et simplement supprimés lors de la prochaine mise à jour des statuts, sans qu'il soit nécessaire que les associés se prononcent à cet effet.

Fait à Lyon, le 06/08/2026

En quatre (4) exemplaires originaux. Chaque signataire paraphe chaque page (y compris les annexes) en plus de la signature.

DAVID BOIRON — Associé et Gérant

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

DAVID BOIRON

✓ Certifié par ✱ youtrust

PHILIPPE RAPHIN — Associé et Gérant

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

PHILIPPE RAPHIN

✓ Certifié par ✱ youtrust

TILSITT INVEST, représentée par GUILLAUME SERRET — Associé et Gérant

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

GUILLAUME SERRET

✓ Certifié par ✱ youtrust

THÉO MACHEZ — Associé et Gérant

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

THEO MACHEZ

✓ Certifié par ✱ youtrust

État des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avant la signature des statuts constitutifs

Société en création : LONGUE

Au capital de 100,00 €

Chez 66 EH, 66 Rue Président Édouard Herriot, 69002 LYON 2E ARRONDISSEMENT

Les Associés déclarent que l'acte suivant a été accompli pour le compte de la société en cours de création, préalablement à la signature des présents statuts :

Nature de l'acte :

Contrat de domiciliation du siège social.

Date :

16 juillet 2026

Parties :

Au nom et pour le compte de la SCI LONGUE, en cours de constitution (aucun gérant n'étant encore formellement en fonction à cette date) : Monsieur Guillaume SERRET, agissant en qualité de Président de la société TILSITT INVEST — associée de la SCI LONGUE et appelée à en être l'un des futurs gérants en application de l'article 26 des statuts —, lui-même intervenant pour le compte de la SCI LONGUE (« le Domicilié »), et la société 66 EH, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 66 rue du Président Édouard Herriot, 69002 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 840 174 692, représentée par sa Présidente, Madame Marion BERTHELON (« le Domiciliataire »).

Objet :

Domiciliation du siège social de la SCI LONGUE chez 66 EH, 66 rue du Président Édouard Herriot, 69002 Lyon, pour une durée d'un (1) an à compter de la signature, renouvelable ensuite par tacite reconduction pour des périodes d'un (1) an.

Montant :

Redevance mensuelle de soixante-dix (70) euros hors taxes ; dépôt de garantie de deux cent dix (210) euros hors taxes, versé à la signature.

En application de l'article L. 210-6 du Code de commerce, le présent état reprend l'énumération intégrale des engagements pris par l'un ou les Associés pour le compte de la société en formation.

La signature des statuts par les Associés emportera la reprise automatique de cet acte une fois la Société immatriculée.

Fait le 06/08/2026, à LYON 2E ARRONDISSEMENT.

Signatures des Associés

RAPHIN Philippe, Jean, Marcel

PHILIPPE RAPHIN

✓ Certifié par ✱ youtrust

BOIRON David, Romain, Pierre-Jean

DAVID BOIRON

✓ Certifié par ✱ youtrust

TILSITT INVEST SAS, représenté par SERRET Guillaume

GUILLAUME SERRET

✓ Certifié par ✱ youtrust

MACHEZ Théo, Pierre, Philippe

THEO MACHEZ

✓ Certifié par ✱ youtrust