

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A la requête de :

1) Monsieur Jean-Pierre, Franck, Joseph MASSINES, cadre, veuf de Madame Edith, Lydia GOUSSARD, et non remarié.
Né à PERPIGNAN (66000) le 9 septembre 1965.
Demeurant à LE TRIADOU (34270), 132 Rue du Château d'eau
De nationalité française.
Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.

2) Madame Marie-Isabelle PUEL, interprète en langue des signes, mariée à Monsieur Gérard, Yves GUIRAUD, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suite à la signature d'un contrat de mariage réalisée le 12 septembre 1989 auprès de Maître DEBRUS Jacques, cette union a été célébrée le 14 octobre 1989 en la mairie de CUXAC D'AUDE
Née à BEDARIEUX (34600) le 12 avril 1966.
Demeurant à MONTPELLIER (34070), 39 Rue de Sichuan,
De nationalité française.
Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.

3) Monsieur Gérard, Yves, GUIRAUD, artisan, marié à Madame Marie-Isabelle PUEL sous le régime de la séparation de biens pure et simple, suite à la signature d'un contrat de mariage réalisée le 12 septembre 1989 auprès de Maître DEBRUS Jacques, cette union a été célébrée le 14 octobre 1989 en la mairie de CUXAC D'AUDE
Né à CHAUMONT (52000) le 13 juin 1965
Demeurant à MONTPELLIER (34070), 39 Rue de Sichuan,
De nationalité française.
Ayant la qualité de « résident » au sens de la réglementation fiscale.



Mig

TITRE 1 - CARACTÉRISTIQUES

Article premier - Forme

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière 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.

Article deuxième - Objet

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

- la propriété, la gestion, l'acquisition, la construction et l'exploitation par bail, location ou autrement de tout immeubles ou droits immobiliers, qui lui seront apportés et tous ceux dont elle pourrait devenir propriétaire par la suite, par voie d'acquisition, échange, apports ou autrement ; éventuellement l'aliénation de ceux de ces immeubles ou parts devenues inutiles à la société par voie de vente, échange, ou apport en société.
- d'une manière générale, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières susceptibles de faciliter la réalisation des objets ci-dessus définis, notamment en matière de gestion de patrimoine, à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres, soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que l'octroi à titre accessoire et exceptionnel de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Article troisième - Dénomination

La dénomination sociale est : **MAS GUI**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit être précédée ou immédiatement suivie des mots "société civile" ou des initiales "S.C.", ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN, puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée.

Article quatrième - Siège social

Le siège social est fixé à : 132 rue du château d'eau, 34270 LE TRIADOU

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the initials 'MIG'.

Article cinquième - Durée

La société est constituée pour une durée de QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE 2 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article premier - Apports

Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants à la société :

- Monsieur Jean-Pierre, Franck, Joseph MASSINES apporte la somme de cinq cents euros, (500,00 €)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

- Madame Marie-Isabelle PUEL, apporte la somme de deux cent cinquante euros, (250,00 €)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

- Monsieur Gérard, Yves, GUIRAUD, apporte la somme de deux cent cinquante euros, (250,00 €)

Cette somme sera libérée ultérieurement.

Soit au total la somme de mille euros (1 000,00 €).

Libération du capital

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

- A l'initiative de la gérance :

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, dans les trente jours de la demande qui leur sera faite par la gérance par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par courriel



- A l'initiative des associés :

Les associés ont la possibilité de libérer pour tout ou partie du capital à tout moment.

Cette libération peut se faire par apport, par débit de leur compte courant d'associé ou par affectation directe de tout ou partie de résultat ou réserves.

Affectation automatique

Il est expressément prévu :

- Pour les comptes courant d'associé

Toutes sommes rendant les comptes courant d'associé créditeurs seront immédiatement affectées à la libération du capital,

- Pour les résultats comptables (en particulier ceux générés par le remboursement d'un crédit par les assurances décès invalidité)

Tous résultats comptables positifs seront immédiatement affectés à la libération du capital, cette affectation se faisant dans la mesure du possible au prorata des participations,

Dans le cas contraire, cette affectation se fera à concurrence du capital restant à libérer quelque soit les libérations antérieures et sans respect de la répartition capitalistique.

La libération du capital s'effectuera par tranche de 100 €.

Apport en numéraire : Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courriel.

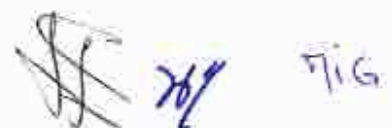
La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.



Apports en nature : Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article deuxième - Capital social

Le capital social est fixé à un million d'euros (1 000 000 €).

Il est divisé en un million de parts (1 000 000 parts) d'un euro (1 €) chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- Monsieur Jean-Pierre, Franck, Joseph MASSINES

À concurrence de cinq cent mille parts sociales (500 000 parts) en pleine propriété

Numérotées de 1 à 500 000

- Madame Marie-Isabelle PUEL

À concurrence de deux cent cinquante mille parts sociales (250 000 parts) en pleine propriété

Numérotées de 500 001 à 750 000

- Monsieur Gérard, Yves, GUIRAUD

À concurrence de deux cent cinquante mille parts sociales (250 000 parts) en pleine propriété

Numérotées de 751 001 à 1 000 000

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

Article troisième - Augmentation de capital

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées,
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.



Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles, doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit, et le nu-propiétaire pour la nue-propiété.

Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article "Mutation".

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription.

S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article "Mutation".

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu propriétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu propriétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu propriétaire ou à l'usufruitier, l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

 21/4 716

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu propriétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.
En conséquence de cet engagement ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement, et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus propriétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Article quatrième - Réduction du capital

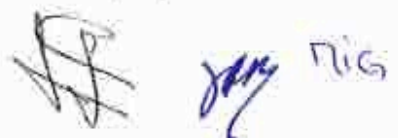
Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux, à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au siège de la société, un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur le bien.



TITRE 3 – PARTS SOCIALES

Article premier - Droits attachés aux parts

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions de parts régulièrement effectuées.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachées des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les noms, prénoms, et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms, et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Seules les parts sociales détenues en usufruit ou en pleine propriété donne vocation à la jouissance exclusive et gratuite de l'immeuble appartenant à la société.

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

À défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.



Outre les droits légaux de l'usufruitier, celui-ci aura tout pouvoir sur la distribution ou non de résultat, réserves ou autres.

Les décisions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, plus précisément pour celle qui porteraient atteinte à la substance de la société (fusion, dissolution, changement de forme, prorogation, changement de nationalité de la société) hors cession et emploi des actifs sociaux devront être adoptées par l'usufruitier.

Le droit de vote concernant les décisions de cession et de emploi des actifs sociaux, la mise à disposition gratuite ou le terme de celle-ci concernant les actifs immobiliers détenus par la société, ainsi que les décisions portant augmentation des engagements des associés sont expressément détenus par les usufruitiers.

Dans ce dernier cas, la responsabilité financière des usufruitiers sera engagée.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire conserve le droit de participer aux assemblées générales.

Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

Minorité

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriétés du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever le mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.



Article deuxième - Mutation entre vifs – Nantissement - Réalisation forcée - Retrait d'un associé

Mutation entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation, ou d'un original s'il est sous seing privé.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

Procédure d'agrément

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, si le cédant n'accepte pas le prix offert ; celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications,



l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire.

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

Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement, tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société, demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant. Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Nantissement-Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé, signifié à la société ou acceptée 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 un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont sauf convention contraire, réputés acquéreur 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 en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel, le consentement à nantissement n'a pas été donné, par application des dispositions sus visées, doit être notifié un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

 21/5

Article troisième - Mutation par décès

Tout ayant droit, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachés aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts sociales, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants droits évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un éventuel mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

TITRE 4 – ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

Chapitre 1 : Gérance

Article premier – Nomination – Révocation - Démission

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters 'NIG'.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoqué aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Article deuxième – Pouvoirs - Information des associés

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrants dans l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants ensemble, peuvent accomplir les actes suivants, sans avoir au préalable à en demander l'autorisation par une décision collective ordinaire des associés :

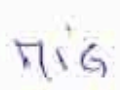
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail
- Participer à la fondation de sociétés
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra répondre par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur 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.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

Chapitre 2 : Décisions collectives

Article premier- Forme des décisions collectives

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

Article deuxième - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant au moins la moitié des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par tous moyens. Une convocation verbale est admise si tous les associés sont présents ou représentés à l'assemblée générale.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social, soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

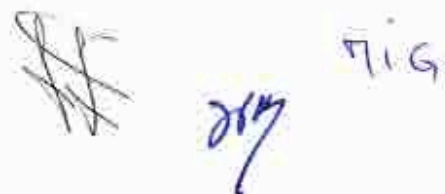
Article troisième - Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, des factures, correspondance, procès verbaux, et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Three handwritten signatures or initials in blue ink are located at the bottom right of the page. The first is a stylized signature, the second appears to be '214', and the third is '716'.

Article quatrième - Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées.

Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

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

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

Article cinquième - Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

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

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

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

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

Il est tenu une feuille de présence.

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

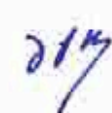
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

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

Article sixième - Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire.

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

 21/11/14  M. G.

Article septième - Assemblée générale ordinaire

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes,
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix possédant des droits de vote, présentes ou représentées.

Article huitième - Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

Article neuvième - Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature, the number '254', and the letters 'F1 G'.

TITRE CINQ - COMPTES SOCIAUX

Article premier - Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Pour ce premier exercice, la clôture sera prononcée au 31 décembre 2026.

Article deuxième - Détermination et affectation du résultat

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

Eu égard de la nature des biens détenues et à leur bon entretien, il ne sera pas pratiqué d'amortissement comptable.

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Le droit de communication s'exerce conformément à la loi.

A défaut de convention contraire, les bénéfices nets peuvent être portés, en tout ou partie à un compte de réserve, ou reportées à nouveau, ou encore être répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, le tout selon la décision prise en la forme ordinaire par la collectivité des associés.

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

Dans la situation où des parts seraient, pour quelques raisons que ce soit en situation de démembrement, et qu'une décision de distribution de tout ou partie des réserves serait prise, cette distribution sera attribuée de plein droit aux nus-proprétaires.

Dans le cas où cette distribution serait attribuée aux usufruitiers, il sera constaté une situation de quasi-usufruit sans caution ni emploi, au profit du ou des nus-proprétaires en cohérence avec la nature de l'usufruit initial (viager, temporaire, réversible ou autre). Il pourra être établi une convention ad'hoc au premier versement constatant cette situation de quasi-usufruit soit authentique soit sous seing privé et enregistré afin d'obtenir date certaine.

Handwritten signatures and initials in blue ink. On the left, a stylized signature. To its right, the word "Nic" is written above the initials "JF".

TITRE SIX - DISPOSITIONS DIVERSES

Article premier - Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixés par décision collective ordinaire des associés.

Article deuxième – Redressement - Liquidation d'un associé

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Article troisième - Dissolution de la société

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

L'assemblée générale extraordinaire peut, à tout 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, l'application d'un mandat de protection future, 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 mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials 'nig' and '2017'.

Article quatrième - Liquidation

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leur part sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

Article cinquième - Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

TELS SONT LES STATUTS.

 716
217

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société, ainsi que les requérants l'y obligent.

Premier exercice social

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, pour se terminer le 31 décembre 2026.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle, seront rattachées à ce premier exercice social.

Actes - Société en formation

- Actes accomplis avant la signature des statuts :

Si des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

- Actes accomplis après la signature des statuts :

Les associés peuvent dans les statuts, ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux, ou au gérant, de prendre des engagements pour le compte de la société.

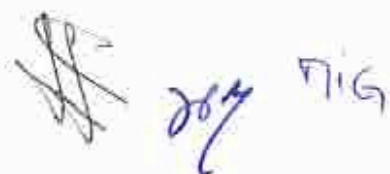
Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

- Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation :

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

Les requérants donnent mandat à Messieurs Jean Pierre MASSINES et Gérard GUIRAUD pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements, et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tout imprimés nécessaires à l'immatriculation.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a stylized signature, the number '2024', and the letters 'TIG'.

Régime fiscal de la société

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

Fiscalité des apports

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont exonérés, selon leur nature, des droits d'enregistrement, conformément aux articles 810 et 810 bis du code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société, et est taxé comme tel.

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, l'article 8 du code général des impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices, par suite, il est stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

Déclaration annuelle

Les comparants 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.



La taxe n'est toutefois pas applicable aux personnes morales qui ont leur siège social en France, dans un état membre de l'union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France.

Cession de parts représentatives d'un apport en nature

La cession de parts dans les trois ans de la réalisation de l'apport en nature dont elles sont la représentation, s'analyse fiscalement en une cession des biens eux-mêmes, et ce en application des dispositions de l'article 727 du code général des impôts.

Plus values

L'apport en société est assimilé à une opération susceptible de dégager une plus-value imposable selon la méthode exposée à la fiche 1 de l'instruction 8 M-1-04 n°7 du 14 janvier 2004 de la direction générale des finances publiques.

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 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.

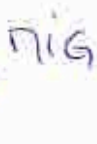
Mention légale d'information

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP
- les offices notariaux pouvant participer à l'acte et aux prochaines dispositions de la société en formation
- les établissements financiers concernés

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions, seront transmises au conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant informatique et libertés.

Certificat d'identité

Les personnes physiques dénommées dans le présent acte attestent pouvoir justifier sur demande, de leur identité complète.

Fait à LE TRIADOU, le 14 août 2026, en trois exemplaires originaux.

Jean Pierre MASSINES



Marie-Isabelle GUIRAUD née PUEL



Gérard GUIRAUD

