

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2023 D 00002
Numéro SIREN : 922 639 299
Nom ou dénomination : 13QAF

Ce dépôt a été enregistré le 02/01/2023 sous le numéro de dépôt 12

19315402

11/ATH/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT ET UN DÉCEMBRE**

**A PARIS (seizième arrondissement), 32 Avenue Raymond Poincaré,
Au siège de l'Office Notarial, ci-après dénommé,**

**Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, soussigné, notaire associé
membre de la Société par Actions Simplifiée dénommée "LES
NOTAIRES DU TROCADERO" titulaire d'un Office Notarial à PARIS
(16^{ème} arrondissement), 32 avenue Raymond Poincaré,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

Madame Denie **SANDISON**, retraitée, épouse de Monsieur Frank WEIL,
demeurant à WASHINGTON DC 20007 (ETATS-UNIS) 1516 28th St. NW.

Née à MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.

Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie – ETATS-UNIS)
le 10 février 1951 sous le régime de la séparation (*Common Law*), comme
étant soumise au régime légal de l'état de Géorgie.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Deborah **WEIL**, Ecrivaine, épouse de Monsieur Samuel **HARRINGTON**, demeurant à STONINGTON (ETATS-UNIS) (04681) (ETATS-UNIS) 13 Indian Point Road.

Née à BOSTON (ETATS-UNIS) le 11 décembre 1951.

Mariée à la mairie de WESTCHESTER (ETATS-UNIS) le 3 février 1973 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Amanda Eliza **WEIL**, Artiste , demeurant à NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9.

Née à NYC (ETATS-UNIS) le 15 février 1960.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Sandison Edward **WEIL**, Commercial , demeurant à NEW-YORK (10573) (ETATS-UNIS) 1 Longledge Dr.

Né à NYC (ETATS-UNIS) le 6 décembre 1961.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur William Sylvan **WEIL**, Gestionnaire de portefeuille , époux de Madame Tracey **STEARNES**, demeurant à WASHINGTON DC (20016) (ETATS-UNIS) 5131 Cathedral Ave NW.

Né à NEW-YORK (ETATS-UNIS) le 16 juin 1965.

Marié à la mairie de MIDDLESEX, VT (ETATS-UNIS) le 7 octobre 1999 sous le régime de la séparation de biens.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

Madame Denie WEIL est non présente à l'acte mais est représentée par Monsieur Adrien THESSIEUX, collaborateur du notaire soussigné, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une procuration en date à WASHINGTON du 12 décembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Madame Déborah WEIL est non présente à l'acte mais est représentée par Monsieur Alexandre TURPIN, collaborateur du notaire soussigné, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une procuration authentique en date du 19 décembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Madame Amanda WEIL est non présente à l'acte mais est représentée par Alexandre TURPIN, collaborateur du notaire soussigné, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une procuration authentique en date du 1^{er} décembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Monsieur Sandison WEIL est non présent à l'acte mais est représentée par Alexandre TURPIN, collaborateur du notaire soussigné, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une procuration authentique en date du 19 décembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Monsieur William WEIL est non présent à l'acte mais est représentée par Alexandre TURPIN, collaborateur du notaire soussigné, et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une procuration authentique en date du 29 novembre 2022 dont une copie demeure annexée aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PLAN DE L'ACTE

PREMIERE PARTIE

STATUTS

Titre I -	Caractéristiques
Titre II	Capital social
Titre III	Parts sociales
Titre IV	Administration
Titre V	Comptes sociaux
Titre VI	Dispositions diverses

DEUXIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

<u>PREMIERE PARTIE - STATUTS</u>

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 . FORME – INTERET SOCIAL

La société a la forme d'une société civile immobilière régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts. L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE 2 . OBJET

La société a pour objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

ARTICLE 3 . DENOMINATION

La dénomination sociale est : 13QAF.

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination 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 4 . SIEGE

Le siège social est fixé à : PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT (75004) 13 Quai aux Fleurs.

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.

ARTICLE 5 . DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années
Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

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 judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 . APPORTS

Apports en numéraire ppar Madame Déborah WEIL, Madame Amanda WEIL, Monsieur Sandison WEIL et Monsieur William WEIL

Madame Déborah WEIL apporte en numéraire la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité le au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité du notaire soussigné

Madame Amanda WEIL apporte en numéraire la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Monsieur Sandison WEIL apporte en numéraire la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Monsieur William WEIL apporte en numéraire la somme de CENT EUROS (100,00 EUR).

Laquelle somme a été déposée en totalité au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation en la comptabilité en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Apport immobilier par Madame Denie WEIL

Madame Denie WEIL apporte les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	11	13 quai aux Fleurs et 4 rue des Ursins	00 ha 03 a 29 ca

Le lot de copropriété suivant :

LOT NUMERO SIX (6)

Un logement au rez-de-chaussée porte à gauche comportant deux pièces, entrée, cuisine, water-closet.

En sous sol, une cave numéro 6.

Et les quarante-quatre /mille douzièmes (44 /1012 èmes) des parties communes générales.

Tel que ce bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 1er avril 1949 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 19 avril 1949, volume 1613, numéro 15.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS le 27 novembre 1985, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 8 janvier 1986, volume 1986P, numéro 88.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAUCHEZ, notaire à PARIS, le 15 novembre 2002, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 14 janvier 2003, volume 2003P, numéro 73.

EVALUATION

Les biens et droits immobiliers présentement apportés sont évalués à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).

Libération des apports

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 :

1. Apports 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.

La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. 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.

2. 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.

Total des apports

La valeur totale des apports est de : SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR).

ARTICLE 7 . CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de : **SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR).**

Il est divisé en 7004 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 7004 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Denie WEIL à concurrence de 7000 parts, portant les numéros 1 à 7000, en rémunération de son apport en nature.

Ci 7000 parts

Madame Deborah WEIL HARRINGTON à concurrence d'une part, portant le numéro 7001 en rémunération de son apport en numéraire.

Ci 1 part

Madame Amanda WEIL à concurrence d'une part, portant le numéro 7002 en rémunération de son apport en numéraire.

Ci 1 part

Monsieur Sandison WEIL à concurrence d'une part, portant le numéro 7003 en rémunération de son apport en numéraire.

Ci 1 part

Monsieur William WEIL à concurrence d'une part, portant le numéro 7004 en rémunération de son apport en numéraire.

Ci 1 part

ARTICLE 8 . AUGMENTATION DU 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, usufruit d'une part et nue-propriété de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire 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-propriétaire pour la nue-propriété.

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 aux dispositions de 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.

À 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 9 . REDUCTION 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 III . PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 . DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES 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.

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

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

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

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.

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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 propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant ne pourra conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

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.

Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier, savoir :

I – En matière d'assemblées générales ordinaires :

Le droit de vote de l'usufruitier portera sur :

- L'approbation des comptes.
- L'affectation et la répartition des résultats.

Pour toutes ces décisions, le nu-propriétaire devra être également convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

II – En matière d'assemblées générales extraordinaires :

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que la jurisprudence considère seul le nu-propriétaire comme associé. L'usufruitier, dans la mesure où il ne détient pas de parts en pleine propriété, n'est pas considéré comme associé.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

**ARTICLE 11 . MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – REALISATION FORCEE –
RETRAIT D'UN ASSOCIE**

Mutation entre vifs à titre onéreux ou à titre gratuit

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. 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 signature privée.

Les cessions de parts à titre onéreux sont libres entre associés. Toutes les autres sont soumises à agrément préalable en assemblée générale extraordinaire.

Les cessions de parts à titre gratuit sont libres au profit des descendants des associés. Toutes les autres sont soumises à agrément préalable en assemblée générale extraordinaire.

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 coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

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, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du

Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. 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 quatre 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.

Retrait d'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 judiciaires 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 notification de la demande de retrait, le retenant 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 retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

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 judiciaires 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.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retrayant était sous le coup d'un mandat de protection future.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, à peine de nullité, par écrit en application des dispositions de l'article 2356 premier alinéa du Code civil. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par l'article 2338 du Code civil.

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 acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts 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 susvisées doit être notifiée 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.

ARTICLE 12 . MUTATION PAR DECES

Les ayants-droits, descendants des associés deviennent automatiquement associé dans la société, sans agrément préalable. Tout autre ayant droit, héritier ou légataire doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées 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 associés nouveaux titulaires des parts, ou, à défaut d'acquisition de tout ou partie des parts, par la société elle-même, qui doit alors les racheter en vue de leur annulation. Le rachat et le paiement total de leur valeur devra intervenir au plus tard dans les cinq mois du décès. À défaut de règlement total dans ce délai, les intérêts sur la somme due courront au double de ceux exigibles par l'administration fiscale en cas de dépôt tardif de la déclaration de succession.

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 droit non déjà associés, selon le cas.

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

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 13 . NOMINATION – REVOCATION – DEMISSION – INCAPACITE – DISPARITION – VACANCE – DECES

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 ordinaire 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.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa décision aux éventuels cogérants ainsi qu'à chacun des associés en respectant un préavis de trois mois. Ce délai commencera à courir à compter de la dernière réception de la démission adressée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par lettre simple remise contre émargement ou récépissé.

Toutefois en présence d'un gérant unique, la démission pourra prendre effet à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination de son successeur à la fonction de gérant.

En toute hypothèse, le gérant démissionnaire peut être dispensé du délai de préavis avec l'accord de tous les associés ou par décision d'assemblée générale.

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut désormais réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE 14 . POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

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 entrant 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.

Les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément. Chacun a toutefois le droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants (ensemble ou séparément) ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des

associés, et dans la mesure où ils sont compatibles avec l'objet social et l'intérêt de la société :

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

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 être répondu 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 II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 15 . FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

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

ARTICLE 16 . 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 la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent convoquer 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 lettres recommandées adressées à tous les associés.

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

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

ARTICLE 17 . PROJET DE RESOLUTIONS - 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 leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, 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.

ARTICLE 18 . ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix associé ou non.

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

L'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

ARTICLE 19 . TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant, l'un d'eux ou tout associé désigné par la gérance.

À 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 20 . PROCES-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, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu 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.

ARTICLE 21 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

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

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- 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 présentes ou représentées.**

ARTICLE 22 . ASSEMBLEE GENERALE 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 la majorité des trois cinquièmes des voix présentes ou représentées.**

ARTICLE 23 . DECISIONS CONSTATEES 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 signature privée, 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.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

La société doit impérativement tenir une comptabilité propre compte tenu de l'existence de son patrimoine propre et de sa personnalité autonome, comptabilité distincte de celle de la personne de ses associés.

ARTICLE 24 . EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 25 . DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 . COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés auront la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser ou laisser à disposition de la société, en

compte courant, toutes sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants d'associés ne doivent jamais être débiteurs.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de retrait sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Les intérêts des comptes courants seront perçus au maximum dans la limite des intérêts légaux fiscalement déductibles et portés dans les frais généraux de la société.

En cas de décès d'un associé titulaire d'un compte courant, le remboursement de ce dernier ne pourra en toute hypothèse être exigé qu'à la hauteur de la trésorerie disponible de la société.

ARTICLE 27 . REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle, 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 aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 28 . PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, 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.

ARTICLE 29 . 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 leurs parts sociales.

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

ARTICLE 30 . REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

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

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

ARTICLE 31 . CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de vie de la société ou lors de sa liquidation, entre la société, ses associés, ses dirigeants ou l'un de ses membres, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de PARIS par le notaire soussigné.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personnalité morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment pour premières co-gérantes de la Société : Madame Amanda WEIL demeurant NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9 et Madame Denie WEIL, demeurant à New-York City (10003), 1516 28th Street.

Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée.

Les co-gérantes déclarent accepter cette fonction et n'avoir aucun empêchement à son exercice.

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION - ÉTAT

ACTES ACCOMPLIS AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Le notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis avant la signature des statuts, mais uniquement au nom et pour le compte de la société en formation et expressément spécifiés comme tels par le signataire, 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 futurs associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé. La signature des statuts emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

ACTES ACCOMPLIS APRES 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 au nom et pour le compte de la société. Le mandataire devra expressément indiquer, pour que l'engagement soit valable, qu'il agit au nom et pour le compte de la société en formation, à défaut ce contrat sera inopposable à la société mais opposable à son seul signataire.

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.

DECISION DE REPRISE POSTERIEUREMENT A L'IMMATRICULATION

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures et formalismes ci-dessus présentés ne pourront pas être repris postérieurement à l'immatriculation même par une décision prise à l'unanimité des associés. Ces engagements sont insusceptibles de confirmation ou de ratification. Les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un support d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

PREMIER EXERCICE SOCIAL

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2023.

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.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées susrelatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés soumettent la société au régime fiscal des sociétés de personnes. Le notaire soussigné les avertit que la taxation à l'impôt sur les sociétés serait automatique si les recettes de nature commerciale venaient à excéder dix pour cent du montant des recettes totales hors taxes, et ce aux termes de la doctrine fiscale actuelle (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 320).

D'autre part et pour limiter les conséquences du franchissement occasionnel de ce seuil de 10 %, il est admis que la société civile ne soit pas effectivement soumise à l'impôt sur les sociétés au titre de l'année de dépassement si la moyenne des recettes hors taxes, de nature commerciale, réalisées au cours de l'année en cause et des trois années antérieures n'excède pas 10 % du montant moyen des recettes totales hors taxes réalisées au cours de la même période. Bien entendu, s'agissant des sociétés créées depuis moins de quatre ans, cette moyenne sera appréciée sur la période courue depuis la date de leur création. (BOI-IS-CHAMP-10-30 § 330).

OPTION ULTERIEURE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES

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.

Le II de l'article 809 du Code général des impôts dispose que, lorsqu'une personne morale dont les résultats ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal rend les droits et taxes de mutation à titre onéreux exigibles sur les apports purs et simples qui lui ont été faits depuis le 1er août 1965 par des personnes non soumises audit impôt, sous réserve des tempéraments pouvant exister à la date du changement. Les droits sont perçus sur la valeur vénale des biens à la date du changement.

DEMEMBREMENT DE PROPRIETE – REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Lorsque la collectivité des associés décidera de la distribution du bénéfice de l'exercice (qu'il soit ou non placé en report à nouveau), celui-ci

reviendra en totalité en pleine propriété à l'usufruitier au prorata des parts sociales dont la propriété est démembrée. Le résultat exceptionnel, lié par exemple à la cession d'un actif, reviendra au nu-propriétaire.

L'usufruitier sera imposé sur le résultat courant de l'exercice tandis que le nu-propriétaire le sera sur le résultat exceptionnel de l'exercice. Corrélativement, l'usufruitier sera fondé à déduire les pertes courantes et le nu-propriétaire les pertes exceptionnelles.

S'agissant des déficits, la doctrine administrative prévoit que la prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-propriétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales.

DECLARATION 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 990E 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 ne pas avoir 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.

CARACTERISTIQUES, CONDITIONS ET CONSEQUENCES DE L'APPORT IMMOBILIER

MODALITES DE L'APPORT IMMOBILIER

Propriété - Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport sera propriétaire et aura la jouissance dudit bien à compter de ce jour sous réserve de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès cette date, le ou les apporteurs seront subrogés dans tous leurs droits et obligations attachés audit bien.

CONDITIONS GENERALES DE L'APPORT IMMOBILIER

Le présent apport est effectué sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière :

1° - La société prendra le bien dont il s'agit dans l'état où il se trouve actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit.

2° - Elle souffrira des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

À ce sujet, l'apporteur déclare, personnellement, qu'il n'a créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant ci-après, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, contributions, assurances et autres charges de toute nature afférentes au bien, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité, le tout de manière que l'apporteur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS PARTICULIERES DE L'APPORT IMMOBILIER

Régime de la copropriété de l'immeuble dont dépend les biens et droits immobiliers apportés

Le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers apportés est le cabinet FONCIA PARIS RIVE DROITE, 9, rue Chauchat, 75427 PARIS CEDEX 09.

Le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont la société a eu connaissance par une copie qui lui a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont il s'agit.

À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes en ce qui concerne les charges et travaux :

- Charges

La société et Madame Denie WEIL (l'«Apporteur de l'immobilier») feront leur affaire du remboursement au jour de la signature des présentes, du prorata de la dernière provision exigible au titre du budget prévisionnel.

- Travaux

La société et l'Apporteur de l'immobilier feront leur affaire personnelle du remboursement des travaux qui auraient été votés antérieurement à ce jour.

A compter de ce jour, la société a l'obligation de régler les charges et les travaux.

- Fonds de roulement et fonds de travaux

La société et l'Apporteur de l'immobilier feront leur affaire personnelle du remboursement des fonds de travaux et roulement, et tout autre fonds.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret susvisé.

Origine de propriété des biens et droits immobiliers apportés

Les biens et droits immobiliers objet de l'apport, appartiennent à Madame Denie WEIL, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, en son nom personnel, de :

Monsieur François Raymond DELTOUR, architecte, demeurant à PARIS (4^{ème}), 13 quai aux Fleurs.

Né à PARIS (15^{ème} arrondissement), le 14 décembre 1952

Divorcé et non remarié de Madame Ghislaine Yvonne Jeanne Sylvie PONTAIS, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES (Yvelines) en date du 10 mars 1994, devenu définitif.

Déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité.

De nationalité Française et ayant la qualité de résident en France.

Moyennant le prix global de QUATRE CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (470 000,00€) payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Benjamin DAUCHEZ, Notaire à PARIS le 15 novembre 2002.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au douzième bureau des hypothèques de PARIS, le 14 janvier 2003, volume 2003P, numéro 73.

Origine de propriété antérieure des biens et droits immobiliers apportés

I – Du chef de Monsieur François Raymond DELTOUR et Monsieur Gérard Adrien BERRUT

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartenaient à Monsieur François Raymond DELTOUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur Gérard Adrien BERRUT, Directeur d'Hôtel et Madame Nicole Lucienne MAUREL, son épouse, sans profession, demeurant ensemble à PARIS (9^{ème}), 14 rue Vignon.

Nés savoir :

Monsieur à PARIS (8^{ème}), le 04 mars 1945.

Madame à AJACCIO (Corse), le 03 janvier 1944.

Tous deux de nationalité française et ayant la qualité de résident en France.

Mariés sous le régime de la séparation des biens pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par Maître LANQUEST, Notaire à PARIS, le 13 mai 1976, préalable à leur union célébrée à la mairie d'EXCENEVEUX (Haute-Savoie), le 4 juin 1976 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Moyennant le prix principal de DEUX CENT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET DIX NEUF CENTIMES D'EUROS (202 757,19€) payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yann UGUEN, Notaire à PARIS, le 18 janvier 1999.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au douzième bureau des hypothèques de PARIS, le 11 mars 1999, volume 1999P, numéro 701.

II – Du chef des époux BERRUT et de Mademoiselle Henriette EUSTACHE

Les biens et droits immobiliers susvisés appartenaient à Monsieur et Madame BERRUT, pour les avoir acquis de :

Mademoiselle Henriette Angèle EUSTACHE, retraitée, demeurant à PARIS (4^{ème} arrondissement), 13 Quai aux Fleurs.

Née à PARIS (8^{ème} arrondissement), le 19 juillet 1926, célibataire.

Moyennant le prix principal d'UN MILLION QUATRE CENT MILLE FRANCS (1 400 000,000 FRF) payé comptant et quittancé dans l'acte, lequel prix contenait la commission due à l'agence CIF IMMOBILIER, d'un montant de 83 020 Francs TTC.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gildas le GONIDEC de KERHALIC, notaire à PARIS, le 23 décembre 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de PARIS, le 15 février 1995 volume 1995 P numéro 343.

III – Du chef Mademoiselle Henriette EUSTACHE et Mademoiselle Louise Léonce EUSTACHE

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Mademoiselle Henriette EUSTACHE, par suite des faits suivants :

A – Pour une moitié indivise

Pour l'avoir acquise conjointement avec Mademoiselle Louise Léonce EUSTACHE, née à FOURMIES (Nord), le 20 mars 1892, demeurant à PARIS, 1 rue Castex, célibataire majeure de :

Monsieur Mébarek ZENATI né à IKHELID JENE, Commune mixte de GUERGOUR (Algérie), en 1905 et Madame Charlotte Gabrielle VALMONT,

son épouse, née au HAVRE (Seine Maritime) le 20 avril 1900, demeurant ensemble à PARIS (4^{ème} arrondissement) 13 quai aux Fleurs.

Moyennant le prix principal de CENT TRENTE MILLE FRANCS (130 000,00 FRF) payé comptant et quittancé à l'acte à hauteur de SOIXANTE MILLE FRANCS (60 000,00 FRF) le surplus soit SOIXANTE DIX MILLE FRANCS (70 000,00 FRF) étant stipulé payable à terme et entièrement payé depuis.

Suivant acte reçu par Maître WATIN-AUGOUARD, notaire à PARIS le 29 mars 1965.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de la SEINE le 09 avril 1965 volume 5691 numéro 21.

B – Pour une autre moitié indivise

Pour l'avoir acquise de Mademoiselle Louise Léonce EUSTACHE, susnommée,

Aux termes d'un acte reçu par Maître WATIN-AUGOUARD, notaire susnommé le 04 décembre 1968.

Moyennant le prix de SOIXANTE CINQ MILLE FRANCS (65 000,00 FRF) payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de la SEINE le 27 décembre 1968, volume 7550 numéro 12.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'apport des biens et droits immobiliers par Madame Denie WEIL ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme comme concernant un **bien** compris dans la liste figurant à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme.

URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme est demeurée annexée aux présentes.

Les associés reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

La société bénéficiaire de l'apport s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

CONSEQUENCES FISCALE DE L'APPORT : IMPOT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'Apporteur de l'immobilier par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître DAUCHEZ, notaire à PARIS le 15 novembre 2002 pour une valeur de QUATRE CENT SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (467 975,00 EUR)

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de PARIS 1, le 14 janvier 2003, volume 2003P, numéro 73.

L'Apporteur de l'immobilier déclare ne pas satisfaire à un seul des critères ci-après qui lui aurait permis d'être considérée comme fiscalement domiciliée en France au sens du droit interne, à savoir :

- avoir en France son foyer ou son lieu de séjour principal,
- exercer en France une activité professionnelle non accessoire, salariée ou non,
- avoir en France le centre de ses intérêts économiques,
- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non-résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values,
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy-le-Grand (93160).

Le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048-IMM-SD signé par le représentant accrédité en France en vue de la liquidation et du paiement du prélèvement sur la plus-value de cession, le montant de ce prélèvement étant soustrait du disponible du prix de vente pour être versé au trésor public.

Le représentant fiscal de l'Apporteur de l'Immobilier est la **société SARF, 2, rue des Petits Pères, 75002 PARIS** bénéficiaire de la part de la Direction Générale des Finances Publiques d'un agrément permanent de représentation fiscale. Le mandat au profit de la SARF est demeuré ci-joint et annexé.

Le montant de la plus-value immobilière et des prélèvements sociaux à verser au titre des présentes s'élève à **16 239,00 euros** et sera versé par l'Apporteur de l'immobilier par la comptabilité du notaire soussigné.

L'Apporteur de l'immobilier est avertie sur le fait qu'un même contribuable peut être imposé dans deux Etats au titre d'un même revenu ou d'un même bien, notamment en cas de conflit de double domicile ou résidence ou d'un conflit entre l'Etat de la résidence et l'Etat de la source.

La convention fiscale en date du 31 août 1994 intervenue entre la France et les Etats-Unis prévoit qu'en matière de recouvrement des plus-values immobilières la France dispose d'un droit exclusif d'imposition.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, l'apporteur déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de Noisy-le-Grand (93160) sis 10 rue du Centre et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'office notarial.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée dans le mois de sa date au service de la publicité foncière de PARIS 1.

Les droits seront perçus par ce service de la publicité foncière.

NATURE DU PRESENT APPORT : APPORT PUR ET SIMPLE**Enregistrement gratuit**

Comme tout apport pur et simple, le présent apport sera enregistré gratuitement en application de l'article 810 I du Code général des impôts.

Avertissement : Changement de régime d'imposition sur les revenus

Lorsqu'une société dont les résultats n'étaient pas jusqu'alors soumis à l'impôt sur les sociétés devient passible de cet impôt, le changement de son régime fiscal, rend en principe exigible un droit spécial de mutation sur certains apports en nature qui ont été faits à la société conformément aux articles 809 II et 810 III du Code général des impôts.

Les apports concernés par la taxation suite au changement de régime fiscal s'entendent exclusivement des apports faits par des personnes (physiques ou morales) non soumises à l'impôt sur les sociétés et portant sur des immeubles, droits immobiliers, fonds, clientèles, droits à un bail ou promesses de bail. Il convient de faire abstraction :

- des biens dont l'apport a été dispensé des droits d'enregistrement, parce que passible de la TVA (BOI-ENR-AVS-20-40 n°120) ;
- des biens précédemment apportés dont la société n'est plus propriétaire à la date du changement de régime fiscal.

Le droit spécial de mutation est perçu au taux global de 5 % pour les immeubles et à celui du droit de vente pour les fonds (soit 3 % sur la fraction comprise entre 23 000 € et 200 000 € et 5 % sur celle excédant 200 000 €). Il est calculé sur la valeur vénale des biens à la date du changement de régime fiscal (annexe II article 298 du Code général des impôts). Les droits exigibles sont liquidés au vu d'une déclaration spéciale qui doit être souscrite en double exemplaire au service des impôts sur des imprimés fournis par l'administration, dans le mois qui suit la réalisation de l'opération.

Cessions de parts représentatives d'apport en nature

La cession de parts représentatives d'un apport en nature, lorsqu'elle est réalisée dans les trois ans de cet apport, est réputée porter sur le bien

apporté, en conséquence celle-ci est soumise aux droits de mutation à titre onéreux auxquels aurait donné lieu la vente du bien apporté.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	700 000,00	0,10%	700,00

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières

Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : vincent.gerard@paris.notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale est en cours d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

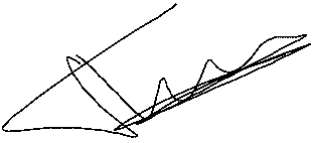
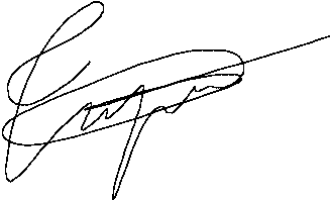
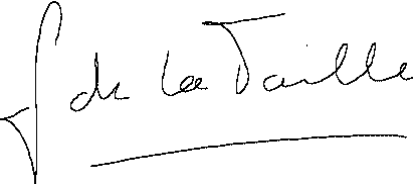
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. THESSIEUX Adrien représentant de Mme WEIL Denie a signé à PARIS le 21 décembre 2022	
M. TURPIN Alexandre agissant en qualité de représentant a signé à PARIS le 21 décembre 2022	
et le notaire Me DE LA TAILLE LOLAINVILLE SEVERINE a signé à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT ET UN DÉCEMBRE	

19315407
11/ATH/

LE SOUSSIGNE :

Monsieur William Sylvan **WEIL**, Gestionnaire de portefeuille, époux de Madame Tracey **STEARNS**, demeurant à WASHINGTON DC (20016) (ETATS-UNIS) 5131 Cathedral Ave NW.

Né à New-York le 16 juin 1965.

Marié à la mairie de MIDDLESEX, VT (ETATS-UNIS) le 7 octobre 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Désigné ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Monsieur Adrien **THESSIEUX**, collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaire à PARIS 16eme arrondissement, 32 avenue Raymond Poincaré,

Ou à défaut,

Tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'un en l'absence de l'autre.

A l'effet de :

CONSTITUER une société civile immobilière, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil.

Avec :

1ent. - Madame Denie **SANDISON**, retraité, demeurant à WASHINGTON DC (20007) (UNITED STATES), 1516, 28th St NW.

Née dans l'état du MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.

Epouse de Monsieur Frank WEIL.

Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie – ETATS-UNIS) le 10 février 1951.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent. - Madame Deborah **WEIL**, Ecrivaine, épouse de Monsieur Samuel **HARRINGTON**, demeurant à STONINGTON (ETATS-UNIS) (04681) (ETATS-UNIS) 13 Indian Point Road

Née à Boston le 21 novembre 1952.

Mariée à la mairie de WESTCHESTER Etat de NEW-YORK (ETATS-UNIS) le 3 février 1973 sous le régime légal de la séparation de biens.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

3ent. - Madame Amanda Eliza **WEIL**, Artiste, demeurant à NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9.

Née à New-York le 15 février 1960.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

4ent. - Monsieur Sandison Edward **WEIL**, Commercial, demeurant à NYC (10573) (ETATS-UNIS) 1 Longledge Dr.
Né à New-York le 6 décembre 1961.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'objet sera :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.
Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.
En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire à l'effet de compléter ou modifier cet objet.

La dénomination sociale sera 13QAF

Le siège social sera fixé à : PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

Laquelle société sera constituée pour une durée de 99 années.

- **APPORTER dans le capital social de ladite société** la somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

PRENDRE acte :

- Que Madame Denie WEIL apportera dans le capital un appartement (lot de copropriété numéro SIX) dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs évalué à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).
- Que Madame Deborah HARRINGTON WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.
- Que Madame Amanda WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera

libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

- Que Monsieur Sandison WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

FIXER le montant du capital social à la somme de SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR) divisé en 7004 parts, d'une valeur unitaire de CENT EUROS (100,00 EUR), numérotées de 1 à 7004 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

Madame Denie WEIL

Se verra attribuer sept mille (7000) parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 7000,

ci 7000 parts

Madame Amanda WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7001,

ci 1 part

Madame Deborah HARRINGTON WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7002,

ci 1 part

Monsieur Sandison WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7003,

ci 1 part

Monsieur William WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7004,

ci 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 7004 parts

AGREER et SIGNER l'acte contenant les statuts constitutifs de ladite société reprenant les éléments principaux ci-dessous :

FIXER les dispositions concernant la nature des décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et les conditions de majorité applicables auxdites assemblées.

FIXER les dispositions concernant le droit de vote en cas de démembrement de parts sociales et à ce titre prévoir que le droit de vote appartiendra à l'usufruitier uniquement pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.

Prévoir :

- que l'usufruitier et le nu-propriétaire devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exerceront pas le droit de vote,
- de même, qu'ils pourront participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'auront pas le droit de vote,
- qu'à cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-propriétaire ne bénéficiera pas du droit de vote prendra part, s'il le souhaite, aux

discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts,

- que l'usufruitier et le nu-proprétaire exerceront, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-proprétaire.

FIXER les dispositions concernant l'affectation du bénéfice réalisé et la distribution des réserves en cas de démembrement.

FIXER les dispositions concernant les règles d'agrément en cas de cessions des parts à titre onéreux et gratuit.

FIXER les pouvoirs du gérant et les modalités de sa nomination.

FIXER le début de l'exercice social et sa durée.

S'ENGAGER 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 990E 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 1er 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 ne pas avoir 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.

NOMMER Madame Amanda WEIL en qualité de premier gérant de la société.

DETERMINER les modalités de comptes d'associés, préciser que les associés pourront laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Préciser que le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

FAIRE toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres.

CONFERER tout pouvoir à tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE à l'effet de procéder à toutes formalités légales liées à la

constitution de la société « 13QAF » en ce compris les formalités de publication au fichier immobilier.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts a été adressé préalablement au « mandant ».

PLuri représentation

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le comparant à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

19315403
11/ATH/

THE UNDERSIGNED:

Mr. William Sylvan **WEIL**, Investment Portfolio Manager, spouse to Mrs. Tracey **STEARNS**, residing at WASHINGTON DC (20016) (UNITED STATES) 5131 Cathedral Ave NW.

Born on June 16, 1965 in New-York.

Married at MIDDLESEX city hall, VERMONT (UNITED STATES) on October 7, 1999 under the marriage agreement with a separation of property regime

This matrimonial agreement has not been modified.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

Designated hereafter under the term: the "Principal".

MANDATE

The Principal appoints herein as special representative:

Mr. Adrien **THESSIEUX**, associate of Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, Notary in PARIS 16th *arrondissement*, 32 avenue Raymond Poincaré,

Or, failing that,

Any clerk or associate of Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

With the option of acting together or separately, either in the absence of the other.

In order to:

CONSTITUTE a real estate civil partnership, governed by the provisions of Articles 1832 *et seq.* of the French Civil Code.

With:

1st. – Mrs. Denie SANDISON, retired, residing at WASHINGTON DC (20007) (UNITED STATES), 1516, 28th St NW.

Born in the state of MISSOURI (UNITED STATES) on March 16, 1931.

Spouse to Mr. Frank WEIL.

Married first at the ATLANTA city hall (Georgia – UNITED STATES), on February 10, 1951.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

2nd. - Mrs. Amanda Eliza WEIL, Artist, residing at NYC (10003) (UNITED STATES) 55 E. 11th st. #9.

Born on February 15, 1960 in New-York.

Single.

Not bound by a civil solidarity pact.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

In attendance for the signature of the deed.

3rd. - Mrs. Deborah **WEIL**, Writer, spouse to Mr. Samuel **HARRINGTON**, residing at STONINGTON (UNITED STATES) (04681) (UNITED STATES) 13 Indian Point Road

Born on November 21, 1952 in Boston.

Married at WESTCHESTER city hall State (NEW-YORK - UNITED STATES on February 3, 1973 under the marriage agreement with a separation of property regime

This matrimonial agreement has not been modified.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

4th. - Mr. Sandison Edward **WEIL**, Sales representative, residing at NYC (10573) (UNITED STATES), 1 Longledge Dr.

Born on December 6, 1961 in New-York.

Single.

Not entered into a civil solidarity pact.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

With the following purpose:

The acquisition, in a future state of completion or completed, the contribution, ownership, development, transformation, construction, development, administration, rental and sale (exceptional) of all real estate assets and rights, as well as all assets and rights that may constitute the ancillary, annex or complement of the real estate assets and rights in question.

The foregoing either through its own funds or by means of loan capital, as well as the granting, on an incidental and exceptional basis, of all guarantees for operations commensurate with this civil purpose and likely to enhance its development.

And, in general, all civil operations which may be directly or indirectly related to this purpose or likely to promote its development, and which do not modify the civil nature of the company.

Furthermore, Article 1835 of the French Civil Code provides that the by-laws may specify a purpose, consisting of the principles which the company has adopted and for the respect of which it intends to allocate resources in the performance of its activity.

The principal confers all powers to the agent to complete or modify this purpose.

The corporate name shall be 13QAF.

The registered office shall be located at: PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

The aforementioned company shall be established for the duration of 99 years.

GRANT in the capital of the said company the amount in cash of ONE HUNDRED EUROS (100.00 EUR) which amount shall be paid into an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation.

TO DULY record:

- That Mrs. Denie WEIL will bring in the capital an apartment (lot number SIX) in a property complex located in PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs valued at the sum of SEVEN HUNDRED THOUSAND EUROS (700,000.00 EUR).

- That Mrs. Amanda WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an

account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon, opened in the name of the company in formation

- That Mrs. Deborah HARRINGTON WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

- That Mr. Sandison WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

SET the amount of the capital at SEVEN HUNDRED THOUSAND FOUR HUNDRED EUROS (EUROS 700,400.00) divided into 7,004 shares, with a unit value of ONE HUNDRED EUROS (EUROS 100.00), numbered from 1 to 7004 and allocated to the partners in proportion to their respective contributions, i.e.:

Mrs. Denie WEIL

Shall be allocated the full ownership of seven thousand (7,000) shares, numbered from 1 to 7000,
i.e., 7,000 shares

Mrs. Amanda WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7001,
i.e., 1 share

Mrs. Deborah HARRINGTON WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7002,
i.e., 1 share

Mr. Sandison WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7003,
i.e., 1 share

Mr. William WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7004,
i.e., 1 share

**Total equal to the number of shares comprising
the capital: 7,004 shares**

APPROVE and SIGN the deed including the constitutive by-laws of said company with the principle elements below:

SET the provisions concerning the nature of the decisions taken at ordinary and extraordinary general meetings, and the majority conditions applicable to the said meetings.

SET the provisions concerning the right to vote in the event of dismemberment of shares and in this respect to ensure that the right to vote shall only belong to the usufructuary for the collective decisions concerning the allocation of profits.

The right to vote shall belong to the bare owner for all collective decisions other than those stated above reserved to the usufructuary.

To provide:

- that the usufructuary and the bare owner shall be convened, in the same forms and deadlines as the other shareholders, to all the meetings including those in which they shall not exercise the right to vote,
- in the same manner, that they shall be able to take part in all the meetings including those in which they will not have the right to vote,
- that in this respect, the usufructuary or bare owner who does not have the right to vote shall take part, at his discretion, in the discussions preceding the vote, and his opinion and observations on the resolutions submitted to the vote shall, if necessary, be mentioned in the minutes, like those of the other shareholders,
- that the usufructuary and the bare owner shall exercise, under the same conditions as the other shareholders, the right to communication of the corporate documents, the right to information and the right to take court action, with the exception of the right to take court action for the dissolution of the company, reserved to the bare owner.

SET the provisions concerning the allocation of profits and the distribution of reserves in the event of division.

SET the provisions concerning the rules of approval in the event of transfers of shares for valuable consideration or free of charge.

SET the powers of the manager and the terms of his appointment.

SET the beginning of the financial year and its duration.

UNDERTAKE, on behalf of the company, to communicate to the French tax authorities, upon their request, and for each of the years for which this information is requested by said authorities, pursuant to the provisions of Article 990E of the French General Tax Code:

- the location, content and the value of the properties located in France and owned directly or through an intermediary by the company on January 1;
- the identity and address of the shareholders on the same date;
- the number of shares held by each of them.

They also undertake to send to the French tax authorities, upon their request, proof of the shareholders' residence on the same date.

The foregoing in order to avoid having to assume the provisions of Article 990 D of the French General Tax Code, under the provisions of which legal entities, which, directly or through an intermediary, own one or more buildings located in France or are holders of real rights relating to these properties, are liable for an annual tax equal to 3% of the market value of these buildings or rights.

APPOINT Mrs. Amanda WEIL in her capacity as the first manager of the company.

DETERMINE the modalities of the shareholders' accounts, to specify that the shareholders shall be able to make available or leave at the disposal of the company all amounts which the latter may require. It shall be emphasized that the amounts thereof, the conditions of their withdrawal and their remuneration are fixed by collective decision of the shareholders.

MAKE all declarations in particular as the constituent accomplishes herein, without justifying therefor and without these declarations exempting third parties from requesting the necessary justifications:

- That no impediment exists for the free disposal of the property as well as to its civil capacity to contract.

- That he is not in a state of bankruptcy, legal redress or compulsory liquidation in any capacity whatsoever, civil or commercial, nor subject to such procedures.
- That he is not a shareholder held indefinitely and jointly and severally liable for the company's liabilities in a company currently undergoing receivership or liquidation proceedings.
- That his full identity is as provided for herein.

MAKE all civil status and other declarations.

CONFER all powers to any clerk or associate of Maitre Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE in order to proceed with all legal formalities related to the constitution of the company "13QAF" including the formalities of publication in the real estate file.

DRAFT BY-LAWS

The draft by-laws were previously sent to the "principal".

PLURI REPRESENTATION

The principal, unless he is the representative of a legal entity, hereby authorizes the agent to derogate from the principle enacted in the first paragraph of Article 1161 of the French Civil Code, which provides that a representative of a natural person may not act on behalf of several parties to the agreement who have conflicting interests, nor may he enter into an agreement on his own behalf with the principal.

In this case, the agent shall not cause the interests of one of the parties to predominate to the detriment of the other.

DISCHARGE OF MANDATE

Following these operations, the Agent shall be validly discharged of all that he has accomplished by virtue of this mandate upon the signature of the minutes of the deliberation, which, if it includes no reserve other than those that may be included herein, shall automatically discharge the Agent, without requiring any special written document in this respect.

This deed under private signature, viewed and time-stamped by the company DocuSign in its capacity as a time stamping service qualified by the ANSSI (national agency for the security of information systems), on the date, month and year indicated here below, has been signed by the party designated herein remotely by means of the qualified digital signature process issued by this company in its capacity as a certification authority qualified by the ANSSI and approved by the *conseil supérieur du notariat* (the Superior Council of Notaries).

The parties are informed that Article 157 of the 2021 Finance Act modifies Articles 658 and 849 of the French General Tax Code by enabling that, upon their request or upon the request of either party, the formality of registration be provided on a copy of an act under private signature signed electronically.

DocuSigned by:

 06327A14B92D46C...

11/ATH/

LA SOUSSIGNEE :

Madame Deborah **WEIL**, Ecrivaine, épouse de Monsieur Samuel **HARRINGTON**, demeurant à STONINGTON (ETATS-UNIS) (04681) (ETATS-UNIS) 13 Indian Point Road

Née à Boston le 11 décembre 1951.

Mariée à la mairie de WESTCHESTER Etat de NEW-YORK (ETATS-UNIS) le 3 février 1973 sous le régime légal de la séparation de biens.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Désignée ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Monsieur Adrien **THESSIEUX**, collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaire à PARIS 16eme arrondissement, 32 avenue Raymond Poincaré,

Ou à défaut,

Tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'un en l'absence de l'autre.

A l'effet de :

CONSTITUER une société civile immobilière, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil.

Avec :

1ent. - Madame Denie **SANDISON**, retraité, demeurant à WASHINGTON DC (20007) (ETATS-UNIS), 1516, 28th St NW.

Née dans l'état du MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.

Epouse de Monsieur Frank WEIL.

Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie – ETATS-UNIS) le 10 février 1951.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent. - Madame Amanda Eliza **WEIL**, Artiste, demeurant à NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9.

Née à New-York le 15 février 1960.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

3ent. - Monsieur Sandison Edward **WEIL**, Commercial, demeurant à NYC (10573) (ETATS-UNIS), 1 Longledge Dr.

Né à New-York le 6 décembre 1961.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

4ent. - Monsieur William Edward **WEIL**, Gestionnaire de portefeuille, époux de Madame Tracey **STEARNS**, demeurant à WASHINGTON DC (20016) (ETATS-UNIS) 5131 Cathedral Ave NW.

Né à New-York le 16 juin 1965.

Marié à la mairie de MIDDLESEX, VT (ETATS-UNIS) le 7 octobre 1999 sous le régime de la séparation de biens.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'objet sera :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire à l'effet de compléter ou modifier cet objet.

La dénomination sociale sera 13QAF

Le siège social sera fixé à : PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

Laquelle société sera constituée pour une durée de 99 années.

- **APPORTER** dans le capital social de ladite société la somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

PRENDRE acte :

- Que Madame Denie WEIL apportera dans le capital un appartement (lot de copropriété numéro SIX) dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs évalué à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).
- Que Madame Amanda WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.
- Que Monsieur Sandison WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera

libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

- Que Monsieur William WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

FIXER le montant du capital social à la somme de SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR) divisé en 7004 parts, d'une valeur unitaire de CENT EUROS (100,00 EUR), numérotées de 1 à 7004 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

Madame Denie WEIL

Se verra attribuer sept mille (7000) parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 7000,

ci 7000 parts

Madame Amanda WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7001,

ci 1 part

Madame Deborah HARRINGTON WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7002,

ci 1 part

Monsieur Sandison WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7003,

ci 1 part

Monsieur William WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7004,

ci 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 7004 parts

AGREER et SIGNER l'acte contenant les statuts constitutifs de ladite société reprenant les éléments principaux ci-dessous :

FIXER les dispositions concernant la nature des décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et les conditions de majorité applicables auxdites assemblées.

FIXER les dispositions concernant le droit de vote en cas de démembrement de parts sociales et à ce titre prévoir que le droit de vote appartiendra à l'usufruitier uniquement pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices.

Le droit de vote appartiendra au nu-propriétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.

Prévoir :

- que l'usufruitier et le nu-propriétaire devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exerceront pas le droit de vote,
- de même, qu'ils pourront participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'auront pas le droit de vote,
- qu'à cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-propriétaire ne bénéficiera pas du droit de vote prendra part, s'il le souhaite, aux

discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts,

- que l'usufruitier et le nu-proprétaire exerceront, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-proprétaire.

FIXER les dispositions concernant l'affectation du bénéfice réalisé et la distribution des réserves en cas de démembrement.

FIXER les dispositions concernant les règles d'agrément en cas de cessions des parts à titre onéreux et gratuit.

FIXER les pouvoirs du gérant et les modalités de sa nomination.

FIXER le début de l'exercice social et sa durée.

S'ENGAGER 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 990E 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 1er 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 ne pas avoir 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.

NOMMER Madame Amanda WEIL en qualité de premier gérant de la société.

DETERMINER les modalités de comptes d'associés, préciser que les associés pourront laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Préciser que le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

FAIRE toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres.

CONFERER tout pouvoir à tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE à l'effet de procéder à toutes formalités légales liées à la

constitution de la société « 13QAF » en ce compris les formalités de publication au fichier immobilier.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts a été adressé préalablement au « mandant ».

PLuri représentation

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le comparant à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

19315403
11/ATH/

THE UNDERSIGNED:

Mrs. Deborah **WEIL**, Writer, spouse to Mr. Samuel **HARRINGTON**, residing at STONINGTON (UNITED STATES) (04681) (UNITED STATES) 13 Indian Point Road

Born on November 21, 1952 in Boston.

Married at WESTCHESTER city hall State (NEW-YORK - UNITED STATES) on February 3, 1973 under the marriage agreement with a separation of property regime

This matrimonial agreement has not been modified.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

Designated hereafter under the term: the "Principal".

MANDATE

The Principal appoints herein as special representative:

Mr. Adrien **THESSIEUX**, associate of Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, Notary in PARIS 16th *arrondissement*, 32 avenue Raymond Poincaré,

Or, failing that,

Any clerk or associate of Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

With the option of acting together or separately, either in the absence of the other.

In order to:

CONSTITUTE a real estate civil partnership, governed by the provisions of Articles 1832 *et seq.* of the French Civil Code.

With:

1st. – Mrs. Denie SANDISON, retired, residing at WASHINGTON DC (20007) (UNITED STATES), 1516, 28th St NW.

Born in the state of MISSOURI (UNITED STATES) on March 16, 1931.

Spouse to Mr. Frank WEIL.

Married first at the ATLANTA city hall (Georgia – UNITED STATES), on February 10, 1951.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

2nd. - Mrs. Amanda Eliza WEIL, Artist, residing at NYC (10003) (UNITED STATES) 55 E. 11th st. #9.

Born on February 15, 1960 in New-York.

Single.

Not bound by a civil solidarity pact.

Of American nationality.

Non-resident for the purposes of the tax regulations.

In attendance for the signature of the deed.

DS
DHW

3rd. - Mr. Sandison Edward **WEIL**, Sales representative, residing at NYC (10573) (UNITED STATES), 1 Longledge Dr.
 Born on December 6, 1961 in New-York.
 Single.
 Not entered into a civil solidarity pact.
 Of American nationality.
 Non-resident for the purposes of the tax regulations.

4th. - Mr. William Sylvan **WEIL**, Investment Portfolio Manager, spouse to Mrs. Tracey **STEARNS**, residing at WASHINGTON DC (20016) (UNITED STATES) 5131 Cathedral Ave NW.
 Born on June 16, 1965 in New-York.
 Married at MIDDLESEX city hall, VT (UNITED STATES) on October 7, 1999 under the marriage agreement with a separation of property regime.
 This matrimonial agreement has not been modified.
 Of American nationality.
 Non-resident for the purposes of the tax regulations.

With the following purpose:

The acquisition, in a future state of completion or completed, the contribution, ownership, development, transformation, construction, development, administration, rental and sale (exceptional) of all real estate assets and rights, as well as all assets and rights that may constitute the ancillary, annex or complement of the real estate assets and rights in question.

The foregoing either through its own funds or by means of loan capital, as well as the granting, on an incidental and exceptional basis, of all guarantees for operations commensurate with this civil purpose and likely to enhance its development.

And, in general, all civil operations which may be directly or indirectly related to this purpose or likely to promote its development, and which do not modify the civil nature of the company.

Furthermore, Article 1835 of the French Civil Code provides that the by-laws may specify a purpose, consisting of the principles which the company has adopted and for the respect of which it intends to allocate resources in the performance of its activity.

The principal confers all powers to the agent to complete or modify this purpose.

The corporate name shall be 13QAF.

The registered office shall be located at: PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

The aforementioned company shall be established for the duration of 99 years.

GRANT in the capital of the said company the amount in cash of ONE HUNDRED EUROS (100.00 EUR) which amount shall be paid into an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation.

TO DULY record:

- That Mrs. Denie WEIL will bring in the capital an apartment (lot number SIX) in a property complex located in PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs valued at the sum of SEVEN HUNDRED THOUSAND EUROS (700,000.00 EUR).

- That Mrs. Amanda WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an

account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon, opened in the name of the company in formation

- That Mr. Sandison WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

- That Mr. William WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

SET the amount of the capital at SEVEN HUNDRED THOUSAND FOUR HUNDRED EUROS (EUROS 700,400.00) divided into 7,004 shares, with a unit value of ONE HUNDRED EUROS (EUROS 100.00), numbered from 1 to 7004 and allocated to the partners in proportion to their respective contributions, i.e.:

Mrs. Denie WEIL

Shall be allocated the full ownership of seven thousand (7,000) shares, numbered from 1 to 7000, i.e., 7,000 shares

Mrs. Amanda WEIL:

Shall be allocated the full ownership share, number 7001, i.e., 1 share

Mrs. Deborah HARRINGTON WEIL:

Shall be allocated the full ownership share, number 7002, i.e., 1 share

Mr. Sandison WEIL:

Shall be allocated the full ownership share, number 7003, i.e., 1 share

Mr. William WEIL:

Shall be allocated the full ownership share, number 7004, i.e., 1 share

Total equal to the number of shares comprising the capital: 7,004 shares

APPROVE and SIGN the deed including the constitutive by-laws of said company with the principle elements below:

SET the provisions concerning the nature of the decisions taken at ordinary and extraordinary general meetings, and the majority conditions applicable to the said meetings.

SET the provisions concerning the right to vote in the event of dismemberment of shares and in this respect to ensure that the right to vote shall only belong to the usufructuary for the collective decisions concerning the allocation of profits.

The right to vote shall belong to the bare owner for all collective decisions other than those stated above reserved to the usufructuary.

To provide:

- that the usufructuary and the bare owner shall be convened, in the same forms and deadlines as the other shareholders, to all the meetings including those in which they shall not exercise the right to vote,
- in the same manner, that they shall be able to take part in all the meetings including those in which they will not have the right to vote,
- that in this respect, the usufructuary or bare owner who does not have the right to vote shall take part, at his discretion, in the discussions preceding the vote, and his opinion and observations on the resolutions submitted to the vote shall, if necessary, be mentioned in the minutes, like those of the other shareholders,
- that the usufructuary and the bare owner shall exercise, under the same conditions as the other shareholders, the right to communication of the corporate documents, the right to information and the right to take court action, with the exception of the right to take court action for the dissolution of the company, reserved to the bare owner.

SET the provisions concerning the allocation of profits and the distribution of reserves in the event of division.

SET the provisions concerning the rules of approval in the event of transfers of shares for valuable consideration or free of charge.

SET the powers of the manager and the terms of his appointment.

SET the beginning of the financial year and its duration.

UNDERTAKE, on behalf of the company, to communicate to the French tax authorities, upon their request, and for each of the years for which this information is requested by said authorities, pursuant to the provisions of Article 990E of the French General Tax Code:

- the location, content and the value of the properties located in France and owned directly or through an intermediary by the company on January 1;
- the identity and address of the shareholders on the same date;
- the number of shares held by each of them.

They also undertake to send to the French tax authorities, upon their request, proof of the shareholders' residence on the same date.

The foregoing in order to avoid having to assume the provisions of Article 990 D of the French General Tax Code, under the provisions of which legal entities, which, directly or through an intermediary, own one or more buildings located in France or are holders of real rights relating to these properties, are liable for an annual tax equal to 3% of the market value of these buildings or rights.

APPOINT Mrs. Amanda WEIL in her capacity as the first manager of the company.

DETERMINE the modalities of the shareholders' accounts, to specify that the shareholders shall be able to make available or leave at the disposal of the company all amounts which the latter may require. It shall be emphasized that the amounts thereof, the conditions of their withdrawal and their remuneration are fixed by collective decision of the shareholders.

MAKE all declarations in particular as the constituent accomplishes herein, without justifying therefor and without these declarations exempting third parties from requesting the necessary justifications:

- That no impediment exists for the free disposal of the property as well as to its civil capacity to contract.

- That he is not in a state of bankruptcy, legal redress or compulsory liquidation in any capacity whatsoever, civil or commercial, nor subject to such procedures.
- That he is not a shareholder held indefinitely and jointly and severally liable for the company's liabilities in a company currently undergoing receivership or liquidation proceedings.
- That his full identity is as provided for herein.

MAKE all civil status and other declarations.

CONFER all powers to any clerk or associate of Maitre Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE in order to proceed with all legal formalities related to the constitution of the company "13QAF" including the formalities of publication in the real estate file.

DRAFT BY-LAWS

The draft by-laws were previously sent to the "principal".

PLURI REPRESENTATION

The principal, unless he is the representative of a legal entity, hereby authorizes the agent to derogate from the principle enacted in the first paragraph of Article 1161 of the French Civil Code, which provides that a representative of a natural person may not act on behalf of several parties to the agreement who have conflicting interests, nor may he enter into an agreement on his own behalf with the principal.

In this case, the agent shall not cause the interests of one of the parties to predominate to the detriment of the other.

DISCHARGE OF MANDATE

Following these operations, the Agent shall be validly discharged of all that he has accomplished by virtue of this mandate upon the signature of the minutes of the deliberation, which, if it includes no reserve other than those that may be included herein, shall automatically discharge the Agent, without requiring any special written document in this respect.

This deed under private signature, viewed and time-stamped by the company DocuSign in its capacity as a time stamping service qualified by the ANSSI (national agency for the security of information systems), on the date, month and year indicated here below, has been signed by the party designated herein remotely by means of the qualified digital signature process issued by this company in its capacity as a certification authority qualified by the ANSSI and approved by the *conseil supérieur du notariat* (the Superior Council of Notaries).

The parties are informed that Article 157 of the 2021 Finance Act modifies Articles 658 and 849 of the French General Tax Code by enabling that, upon their request or upon the request of either party, the formality of registration be provided on a copy of an act under private signature signed electronically.

DocuSigned by:

 59AA7BD7DD8F4AB...

19315405
11/ATH/

LA SOUSSIGNEE :

Madame Amanda Eliza **WEIL**, Artiste, demeurant à NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9.
Née à New-York le 15 février 1960.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Désignée ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Monsieur Adrien **THESSIEUX**, collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaire à PARIS 16eme arrondissement, 32 avenue Raymond Poincaré,

Ou à défaut,
Tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'un en l'absence de l'autre.

A l'effet de :

CONSTITUER une société civile immobilière, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil.

Avec :

1ent. - Madame Denie **SANDISON**, retraité, demeurant à WASHINGTON DC (20007), 1516, 28th St NW. (ETATS-UNIS).
Née dans l'état du MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.
Epouse de Monsieur Frank WEIL.
Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie – ETATS-UNIS) le 10 février 1951.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent. - Madame Deborah **WEIL**, Ecrivaine, épouse de Monsieur Samuel **HARRINGTON**, demeurant à STONINGTON (ETATS-UNIS) (04681) (ETATS-UNIS) 13 Indian Point Road
Née à Boston le 21 novembre 1952.
Mariée à la mairie de WESTCHESTER Etat de NEW-YORK (ETATS-UNIS) le 3 février 1973 sous le régime légal de la séparation de biens.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

3ent. - Monsieur Sandison Edward **WEIL**, Commercial, demeurant à NYC (10573) (ETATS-UNIS), 1 Longledge Dr.
Né à New-York le 6 décembre 1961.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

4ent. - Monsieur William Edward **WEIL**, Gestionnaire de portefeuille, époux de Madame Tracey **STEARNS**, demeurant à WASHINGTON DC (20016) (ETATS-UNIS) 5131 Cathedral Ave NW.

Né à New-York le 16 juin 1965.

Marié à la mairie de MIDDLESEX, VT (ETATS-UNIS) le 7 octobre 1999 sous le régime de la séparation de biens établie par contrat de mariage.

De nationalité française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'objet sera :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire à l'effet de compléter ou modifier cet objet.

La dénomination sociale sera 13QAF

Le siège social sera fixé à : PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

Laquelle société sera constituée pour une durée de 99 années.

- **APPORTER dans le capital social de ladite société** la somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

PRENDRE acte :

- Que Madame Denie WEIL apportera dans le capital un appartement (lot de copropriété numéro SIX) dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs évalué à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).
- Que Madame Deborah HARRINGTON WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.
- Que Monsieur Sandison WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera

libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

- Que Monsieur William WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

FIXER le montant du capital social à la somme de SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR) divisé en 7004 parts, d'une valeur unitaire de CENT EUROS (100,00 EUR), numérotées de 1 à 7004 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

Madame Denie WEIL

Se verra attribuer sept mille (7000) parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 7000,

ci 7000 parts

Madame Amanda WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7001,

ci 1 part

Madame Deborah HARRINGTON WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7002,

ci 1 part

Monsieur Sandison WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7003,

ci 1 part

Monsieur William WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7004,

ci 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 7004 parts

AGREER et SIGNER l'acte contenant les statuts constitutifs de ladite société reprenant les éléments principaux ci-dessous :

FIXER les dispositions concernant la nature des décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et les conditions de majorité applicables auxdites assemblées.

FIXER les dispositions concernant le droit de vote en cas de démembrement de parts sociales et à ce titre prévoir que le droit de vote appartiendra à l'usufruitier uniquement pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices.

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.

Prévoir :

- que l'usufruitier et le nu-proprétaire devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exerceront pas le droit de vote,
- de même, qu'ils pourront participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'auront pas le droit de vote,
- qu'à cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-proprétaire ne bénéficiera pas du droit de vote prendra part, s'il le souhaite, aux

discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts,

- que l'usufruitier et le nu-propriétaire exerceront, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-propriétaire.

FIXER les dispositions concernant l'affectation du bénéfice réalisé et la distribution des réserves en cas de démembrement.

FIXER les dispositions concernant les règles d'agrément en cas de cessions des parts à titre onéreux et gratuit.

FIXER les pouvoirs du gérant et les modalités de sa nomination.

FIXER le début de l'exercice social et sa durée.

S'ENGAGER 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 990E 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 1er 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 ne pas avoir 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.

NOMMER Madame Amanda WEIL en qualité de premier gérant de la société.

DETERMINER les modalités de comptes d'associés, préciser que les associés pourront laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Préciser que le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

FAIRE toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres.

CONFERER tout pouvoir à tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE à l'effet de procéder à toutes formalités légales liées à la

constitution de la société « 13QAF » en ce compris les formalités de publication au fichier immobilier.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts a été adressé préalablement au « mandant ».

PLuri représentation

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le comparant à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

19315403
11/ATH/

THE UNDERSIGNED:

Mrs. Amanda Eliza **WEIL**, Artist, residing at NYC (10003) (UNITED STATES)
55 E. 11th st. #9.
Born on February 15, 1960 in New-York.
Single.
Not bound by a civil solidarity pact.
Of American nationality.
Non-resident for the purposes of the tax regulations.
In attendance for the signature of the deed.

Designated hereafter under the term: the "Principal".

MANDATE

The Principal appoints herein as special representative:

Mr. Adrien **THESSIEUX**, associate of Maître Séverine de LA TAILLE
LOLAINVILLE, Notary in PARIS 16th *arrondissement*, 32 avenue Raymond
Poincaré,

Or, failing that,
Any clerk or associate of Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

With the option of acting together or separately, either in the absence of the
other.

In order to:

CONSTITUTE a real estate civil partnership, governed by the provisions of
Articles 1832 *et seq.* of the French Civil Code.

With:

1st. – Mrs. Denie SANDISON, retired, residing at WASHINGTON DC (20007)
(UNITED STATES), 1516, 28th St NW.
Born in the state of MISSOURI (UNITED STATES) on March 16, 1931.
Spouse to Mr. Frank WEIL.
Married first at the ATLANTA city hall (Georgia – UNITED STATES), on
February 10, 1951.
Of American nationality.
Non-resident for the purposes of the tax regulations.

2nd. - Mrs. Deborah **WEIL**, Writer, spouse to Mr. Samuel **HARRINGTON**,
residing at STONINGTON (UNITED STATES) (04681) (UNITED STATES) 13
Indian Point Road
Born on November 21, 1952 in Boston.
Married at WESTCHESTER city hall State (NEW-YORK - UNITED STATES) on
February 3, 1973 under the marriage agreement with a separation of property
regime
This matrimonial agreement has not been modified.
Of American nationality.
Non-resident for the purposes of the tax regulations.

3rd. - Mr. Sandison Edward **WEIL**, Sales representative, residing at NYC (10573) (UNITED STATES), 1 Longledge Dr.
 Born on December 6, 1961 in New-York.
 Single.
 Not entered into a civil solidarity pact.
 Of American nationality.
 Non-resident for the purposes of the tax regulations.

4th. - Mr. William Sylvan **WEIL**, Investment Portfolio Manager, spouse to Mrs. Tracey **STEARNS**, residing at WASHINGTON DC (20016) (UNITED STATES) 5131 Cathedral Ave NW.
 Born on June 16, 1965 in New-York.
 Married at MIDDLESEX city hall, VT (UNITED STATES) on October 7, 1999 under the marriage agreement with a separation of property regime.
 This matrimonial agreement has not been modified.
 Of American nationality.
 Non-resident for the purposes of the tax regulations.

With the following purpose:

The acquisition, in a future state of completion or completed, the contribution, ownership, development, transformation, construction, development, administration, rental and sale (exceptional) of all real estate assets and rights, as well as all assets and rights that may constitute the ancillary, annex or complement of the real estate assets and rights in question.

The foregoing either through its own funds or by means of loan capital, as well as the granting, on an incidental and exceptional basis, of all guarantees for operations commensurate with this civil purpose and likely to enhance its development.

And, in general, all civil operations which may be directly or indirectly related to this purpose or likely to promote its development, and which do not modify the civil nature of the company.

Furthermore, Article 1835 of the French Civil Code provides that the by-laws may specify a purpose, consisting of the principles which the company has adopted and for the respect of which it intends to allocate resources in the performance of its activity.

The principal confers all powers to the agent to complete or modify this purpose.

The corporate name shall be 13QAF.

The registered office shall be located at: PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

The aforementioned company shall be established for the duration of 99 years.

GRANT in the capital of the said company the amount in cash of ONE HUNDRED EUROS (100.00 EUR) which amount shall be paid into an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation.

TO DULY record:

- That Mrs. Denie WEIL will bring in the capital an apartment (lot number SIX) in a property complex located in PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs valued at the sum of SEVEN HUNDRED THOUSAND EUROS (700,000.00 EUR).

- That Mrs. Deborah HARRINGTON WEI shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be

released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon, opened in the name of the company in formation

- That Mr. Sandison WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

- That Mr. William WEIL shall contribute in the capital a cash amount of ONE HUNDRED EUROS (EUR 100,00) which amount shall be released on an account opened in the Notary's Office designated on the first page hereon opened in the name of the company in formation

SET the amount of the capital at SEVEN HUNDRED THOUSAND FOUR HUNDRED EUROS (EUROS 700,400.00) divided into 7,004 shares, with a unit value of ONE HUNDRED EUROS (EUROS 100.00), numbered from 1 to 7004 and allocated to the partners in proportion to their respective contributions, i.e.:

Mrs. Denie WEIL

Shall be allocated the full ownership of seven thousand (7,000) shares, numbered from 1 to 7000,
i.e., 7,000 shares

Mrs. Amanda WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7001,
i.e., 1 share

Mrs. Deborah HARRINGTON WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7002,
i.e., 1 share

Mr. Sandison WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7003,
i.e., 1 share

Mr. William WEIL:

Shall be allocated the full ownership share,
number 7004,
i.e., 1 share

**Total equal to the number of shares comprising
the capital: 7,004 shares**

APPROVE and SIGN the deed including the constitutive by-laws of said company with the principle elements below:

SET the provisions concerning the nature of the decisions taken at ordinary and extraordinary general meetings, and the majority conditions applicable to the said meetings.

SET the provisions concerning the right to vote in the event of dismemberment of shares and in this respect to ensure that the right to vote shall only belong to the usufructuary for the collective decisions concerning the allocation of profits.

The right to vote shall belong to the bare owner for all collective decisions other than those stated above reserved to the usufructuary.

To provide:

- that the usufructuary and the bare owner shall be convened, in the same forms and deadlines as the other shareholders, to all the meetings including those in which they shall not exercise the right to vote,
- in the same manner, that they shall be able to take part in all the meetings including those in which they will not have the right to vote,
- that in this respect, the usufructuary or bare owner who does not have the right to vote shall take part, at his discretion, in the discussions preceding the vote, and his opinion and observations on the resolutions submitted to the vote shall, if necessary, be mentioned in the minutes, like those of the other shareholders,
- that the usufructuary and the bare owner shall exercise, under the same conditions as the other shareholders, the right to communication of the corporate documents, the right to information and the right to take court action, with the exception of the right to take court action for the dissolution of the company, reserved to the bare owner.

SET the provisions concerning the allocation of profits and the distribution of reserves in the event of division.

SET the provisions concerning the rules of approval in the event of transfers of shares for valuable consideration or free of charge.

SET the powers of the manager and the terms of his appointment.

SET the beginning of the financial year and its duration.

UNDERTAKE, on behalf of the company, to communicate to the French tax authorities, upon their request, and for each of the years for which this information is requested by said authorities, pursuant to the provisions of Article 990E of the French General Tax Code:

- the location, content and the value of the properties located in France and owned directly or through an intermediary by the company on January 1;
- the identity and address of the shareholders on the same date;
- the number of shares held by each of them.

They also undertake to send to the French tax authorities, upon their request, proof of the shareholders' residence on the same date.

The foregoing in order to avoid having to assume the provisions of Article 990 D of the French General Tax Code, under the provisions of which legal entities, which, directly or through an intermediary, own one or more buildings located in France or are holders of real rights relating to these properties, are liable for an annual tax equal to 3% of the market value of these buildings or rights.

APPOINT Mrs. Amanda WEIL in her capacity as the first manager of the company.

DETERMINE the modalities of the shareholders' accounts, to specify that the shareholders shall be able to make available or leave at the disposal of the company all amounts which the latter may require. It shall be emphasized that the amounts thereof, the conditions of their withdrawal and their remuneration are fixed by collective decision of the shareholders.

MAKE all declarations in particular as the constituent accomplishes herein, without justifying therefor and without these declarations exempting third parties from requesting the necessary justifications:

- That no impediment exists for the free disposal of the property as well as to its civil capacity to contract.

- That he is not in a state of bankruptcy, legal redress or compulsory liquidation in any capacity whatsoever, civil or commercial, nor subject to such procedures.
- That he is not a shareholder held indefinitely and jointly and severally liable for the company's liabilities in a company currently undergoing receivership or liquidation proceedings.
- That his full identity is as provided for herein.

MAKE all civil status and other declarations.

CONFER all powers to any clerk or associate of Maitre Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE in order to proceed with all legal formalities related to the constitution of the company "13QAF" including the formalities of publication in the real estate file.

DRAFT BY-LAWS

The draft by-laws were previously sent to the "principal".

PLURI REPRESENTATION

The principal, unless he is the representative of a legal entity, hereby authorizes the agent to derogate from the principle enacted in the first paragraph of Article 1161 of the French Civil Code, which provides that a representative of a natural person may not act on behalf of several parties to the agreement who have conflicting interests, nor may he enter into an agreement on his own behalf with the principal.

In this case, the agent shall not cause the interests of one of the parties to predominate to the detriment of the other.

DISCHARGE OF MANDATE

Following these operations, the Agent shall be validly discharged of all that he has accomplished by virtue of this mandate upon the signature of the minutes of the deliberation, which, if it includes no reserve other than those that may be included herein, shall automatically discharge the Agent, without requiring any special written document in this respect.

This deed under private signature, viewed and time-stamped by the company DocuSign in its capacity as a time stamping service qualified by the ANSSI (national agency for the security of information systems), on the date, month and year indicated here below, has been signed by the party designated herein remotely by means of the qualified digital signature process issued by this company in its capacity as a certification authority qualified by the ANSSI and approved by the *conseil supérieur du notariat* (the Superior Council of Notaries).

The parties are informed that Article 157 of the 2021 Finance Act modifies Articles 658 and 849 of the French General Tax Code by enabling that, upon their request or upon the request of either party, the formality of registration be provided on a copy of an act under private signature signed electronically.

DocuSigned by:

 32272431B4034F0...

19315408

11/ATH/

LA SOUSSIGNEE :

Madame Denie SANDISON, retraité, demeurant à WASHINGTON DC (20007)
(ETATS-UNIS), 1516, 28th St NW

Née dans l'état du MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.

Epouse de Monsieur Frank WEIL.

Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie - ETATS-UNIS) le 10
février 1951.

De nationalité américaine.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination le « Constituant » ou le « Mandant ».

A par ces présentes constitué pour mandataire général :

Monsieur Adrien THESSIEUX, collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE
LOLAINVILLE, notaire à PARIS 16eme arrondissement, 32 avenue Raymond
Poincaré,

ou à défaut

Monsieur Alexandre TURPIN, collaborateur de Maître de LA TAILLE LOLAINVILLE,

ou à défaut

Tout clerc ou collaborateur de l'Office notarial sis à PARIS 16eme arrondissement,
32 avenue Raymond Poincaré.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'un en l'absence de l'autre.

Figurant ci-après sous la dénomination le « Mandataire ».



de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire à l'effet de compléter ou modifier cet objet.

La dénomination sociale sera 13QAF

Le siège social sera fixé à : PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

Laquelle société sera constituée pour une durée de 99 années.

APPORTER dans le capital social de ladite société les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004 13 Quai aux Fleurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	11	13 quai aux Fleurs et 4 rue des Ursins	00 ha 03 a 29 ca

Le lot de copropriété suivant :

LOT NUMERO SIX (6)

Un logement au rez-de-chaussée porte à gauche comportant deux pièces, entrée, cuisine, water-closet.

En sous sol, une cave numéro 6.

Et les quarante-quatre /mille douzièmes (44 /1012 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

État descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE notaire à PARIS le 1er avril 1949 publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 19 avril 1949, volume 1613, numéro 15.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS le 27 novembre 1985, publié au service de la publicité foncière de PARIS 1 le 8 janvier 1986, volume 1986P, numéro 88.

EVALUATION

DBW

AGREER et SIGNER l'acte contenant les statuts constitutifs de ladite société reprenant les éléments principaux ci-dessous :

FIXER les dispositions concernant la nature des décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et les conditions de majorité applicables auxdites assemblées.

FIXER les dispositions concernant le droit de vote en cas de démembrement de parts sociales et à ce titre prévoir que le droit de vote appartiendra à l'usufruitier uniquement pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices.

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.

Prévoir :

- que l'usufruitier et le nu-proprétaire devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exerceront pas le droit de vote,
- de même, qu'ils pourront participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'auront pas le droit de vote,
- qu'à cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-proprétaire ne bénéficiera pas du droit de vote prendra part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts,
- que l'usufruitier et le nu-proprétaire exerceront, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-proprétaire.

FIXER les dispositions concernant l'affectation du bénéfice réalisé et la distribution des réserves en cas de démembrement.

FIXER les dispositions concernant les règles d'agrément en cas de cessions des parts à titre onéreux et gratuit.

FIXER les pouvoirs du gérant et les modalités de sa nomination.

FIXER le début de l'exercice social et sa durée.

S'ENGAGER 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 990E 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 ne pas avoir 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.

NOMMER Madame Amanda WEIL en qualité de premier gérant de la société.



Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

PLURI REPRÉSENTATION

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

DÉSIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

Les contrats sont gouvernées en droit international privé par le Règlement Européen n° 593/2008 du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, dit Règlement « Rome I ».

L'article 3 paragraphe 1 dudit règlement prévoit en matière de désignation de loi applicable au contrat que : « Le contrat est régi par la loi choisie par les parties. ».

En conséquence, usant de la faculté qui lui est offerte par les dispositions du Règlement européen ci-dessus énoncé, **le Mandant déclare désigner comme loi applicable à l'intégralité de la présente procuration la loi française.**

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

FAIT à WASHINGTON DC

Le 12 décembre 2022

*Je soussigné
certifie la signature
de Madame Denise
WEIL.*



f de la Taille

19315406
11/ATH/

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Sandison Edward **WEIL**, Commercial, demeurant à NYC (10573) (ETATS-UNIS), 1 Longledge Dr.
Né à New-York le 6 décembre 1961.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Désigné ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Monsieur Adrien **THESSIEUX**, collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE, notaire à PARIS 16eme arrondissement, 32 avenue Raymond Poincaré,

Ou à défaut,
Tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, l'un en l'absence de l'autre.

A l'effet de :

CONSTITUER une société civile immobilière, régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil.

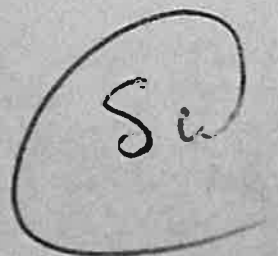
Avec :

1ent. - Madame Denie **SANDISON**, retraité, demeurant à WASHINGTON DC (20007) (ETATS-UNIS), 1516, 28th St NW.
Née dans l'état du MISSOURI (ETATS-UNIS) le 16 mars 1931.
Epouse de Monsieur Frank WEIL.
Mariée en premières noces à la mairie d'ATLANTA (Géorgie – ETATS-UNIS) le 10 février 1951.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent. - Madame Deborah **WEIL**, Ecrivaine, épouse de Monsieur Samuel **HARRINGTON**, demeurant à STONINGTON (ETATS-UNIS) (04681) (ETATS-UNIS) 13 Indian Point Road
Née à Boston le 21 novembre 1952.
Mariée à la mairie de WESTCHESTER Etat de NEW-YORK (ETATS-UNIS) le 3 février 1973 sous le régime légal de la séparation de biens.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

3ent. - Madame Amanda Eliza **WEIL**, Artiste, demeurant à NYC (10003) (ETATS-UNIS) 55 E. 11th st. #9.
Née à New-York le 15 février 1960.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité américaine.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

4ent. - Monsieur William Edward **WEIL**, Gestionnaire de portefeuille, époux de Madame Tracey **STEARNS**, demeurant à WASHINGTON DC (20016) (ETATS-UNIS) 5131 Cathedral Ave NW.



Né à New-York le 16 juin 1965,
Marié à la mairie de MIDDLESEX, VT (ETATS-UNIS) le 7 octobre 1999 sous le régime de la
séparation de biens.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Dont l'objet sera :

L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question. Le tout soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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. Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.
En outre, l'article 1835 du Code civil dispose que les statuts peuvent préciser une raison d'être, constituée des principes dont la société se dote et pour le respect desquels elle entend affecter des moyens dans la réalisation de son activité.

Le mandant donne tous pouvoirs au mandataire à l'effet de compléter ou modifier cet objet.

La dénomination sociale sera 13QAF

Le siège social sera fixé à : PARIS (75004), 13 quai aux Fleurs.

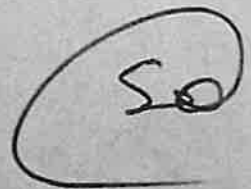
Laquelle société sera constituée pour une durée de 99 années.

APPORTER dans le capital social de ladite société la somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

PRENDRE acte :

- Que Madame Denie WEIL apportera dans le capital un appartement (lot de copropriété numéro SIX) dans un ensemble immobilier situé à PARIS 4ÈME ARRONDISSEMENT 75004, 13 Quai aux Fleurs évalué à la somme de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).
- Que Madame Deborah HARRINGTON WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.
- Que Madame Amanda WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.
- Que Monsieur William WEIL apportera dans le capital une somme en numéraire de CENT EUROS (100,00 EUR) laquelle somme sera libérée sur un compte ouvert en l'Office notarial dénommé en tête des présentes ouvert au nom de la société en formation.

FIXER le montant du capital social à la somme de SEPT CENT MILLE QUATRE CENTS EUROS (700 400,00 EUR) divisé en 7004 parts, d'une valeur unitaire de CENT EUROS (100,00 EUR),



numérotées de 1 à 7004 et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

Madame Denie WEIL

Se verra attribuer sept mille (7000) parts en pleine propriété, numérotées de 1 à 7000,
ci 7000 parts

Madame Amanda WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7001,
ci 1 part

Madame Deborah HARRINGTON WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7002,
ci 1 part

Monsieur Sandison WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7003,
ci 1 part

Monsieur William WEIL :

Se verra attribuer la part en pleine propriété, numéro 7004,
ci 1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 7004 parts

AGREER et SIGNER l'acte contenant les statuts constitutifs de ladite société reprenant les éléments principaux ci-dessous :

FIXER les dispositions concernant la nature des décisions prises en assemblées générales ordinaires et extraordinaires, et les conditions de majorité applicables auxdites assemblées.

FIXER les dispositions concernant le droit de vote en cas de démembrement de parts sociales et à ce titre prévoir que le droit de vote appartiendra à l'usufruitier uniquement pour les décisions collectives concernant l'affectation des bénéfices.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier.

Prévoir :

- que l'usufruitier et le nu-propiétaire devront être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exerceront pas le droit de vote,
- de même, qu'ils pourront participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'auront pas le droit de vote,
- qu'à cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-propiétaire ne bénéficiera pas du droit de vote prendra part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote seront, le cas échéant mentionnés au procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts,
- que l'usufruitier et le nu-propiétaire exerceront, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-propiétaire.

FIXER les dispositions concernant l'affectation du bénéfice réalisé et la distribution des réserves en cas de démembrement.

FIXER les dispositions concernant les règles d'agrément en cas de cessions des parts à titre onéreux et gratuit.



FIXER les pouvoirs du gérant et les modalités de sa nomination.

FIXER le début de l'exercice social et sa durée.

S'ENGAGER 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 990E 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 1er 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 ne pas avoir 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.

NOMMER Madame Amanda WEIL en qualité de premier gérant de la société.

DETERMINER les modalités de comptes d'associés, préciser que les associés pourront laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Préciser que le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

FAIRE toutes déclarations notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas, lui-même, ni en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire à quelque titre que ce soit, civil ou commercial, ni soumis à de telles procédures.
- Qu'il n'est pas un associé tenu indéfiniment et solidairement du passif social dans une société soumise actuellement à une procédure de redressement ou de liquidation.
- Que son identité complète est celle indiquée aux présentes.

FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres.

CONFERER tout pouvoir à tout clerc ou collaborateur de Maître Séverine de LA TAILLE LOLAINVILLE à l'effet de procéder à toutes formalités légales liées à la constitution de la société « 13QAF » en ce compris les formalités de publication au fichier immobilier.

CONDITIONS GENERALES DU MANDAT

LE MANDANT DONNE AU MANDATAIRE POUVOIR A L'EFFET DE, SAVOIR :

CONSTITUER la société civile immobilière selon les modalités relatées aux présentes.

FAIRE TOUTE DECLARATION relative à son état-civil, à sa capacité, à sa solvabilité et à son endettement.

FAIRE toutes déclarations nécessaires au point de vue fiscal ainsi que toutes évaluations, affirmations requises et déclaration d'un domicile fiscal.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et, généralement, faire le nécessaire.

PROJET DE STATUTS

Le projet des statuts a été adressé préalablement au « mandant ».



Pluri représentation

Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature du procès-verbal de la délibération, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société DocuSign en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le comparant à distance au moyen du procédé de signature numérique délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

DÉSIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

Les contrats sont gouvernées en droit international privé par le Règlement Européen n° 593/2008 du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, dit Règlement « Rome I ».

L'article 3 paragraphe 1 dudit règlement prévoit en matière de désignation de loi applicable au contrat que : « Le contrat est régi par la loi choisie par les parties. ».

En conséquence, usant de la faculté qui lui est offerte par les dispositions du Règlement européen ci-dessus énoncé, le Mandant déclare désigner comme loi applicable à l'intégralité de la présente procuration la loi française.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

FAIT à NEW-YORK,

Le 19 décembre 2022

Tr. soussignée
Certifie les
signatures de
M^{rs} Sanderson WEIL



f de la Taille

NOTICE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

DEMANDE DE NOTICE

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris en date du : **19/12/2022**

Elle fait état des renseignements connus à ce jour sur la parcelle demandée. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni d'un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

Cette notice de renseignements d'urbanisme est conservée 2 ans par la Ville de Paris. Pendant cette période vous pouvez la re-télécharger par le lien suivant :

<https://noticeru.paris.fr/noticeru/rest/ru/api/v1/notice/id/20221219104904277>

PARCELLE ET ADRESSE(S)

PARCELLE

Arrondissement : 4

Section cadastrale : AW

Numéro de parcelle : 11

Pour obtenir un plan de la parcelle et localiser les prescriptions réglementaires, vous pouvez utiliser l'application cartographique "Paris PLU" :

<https://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ADRESSE(S) ET ALIGNEMENT(S)

La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication et ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré.

Adresse(s) complète(s) de la parcelle

013 QUAI AUX FLEURS
002 - 004 RUE DES URSINS

Alignement(s)

Alignement en limite de fait
Alignement en limite de fait

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Consulter le lexique des termes d'urbanisme pour obtenir les informations sur les termes utilisés dans ce document : http://parisplu.paris.fr/LEXIQUE_URBANISME.pdf

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

☒ DPU "simple" ☐ DPU "renforcé"

Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du code de l'Urbanisme

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME

- ☒ Plan Local d'Urbanisme de Paris
- ☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Marais
- ☐ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du 7ème arrdt
- ☐ Secteur du Sénat

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La nature et la localisation des servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE

- ☐ Monument historique classé ☐ Monument historique inscrit ☒ Périmètre de protection de monuments historiques
- ☐ Périmètre de site classé ☒ Périmètre de site inscrit

SERVITUDES RELATIVES À L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET ÉQUIPEMENTS

- ☐ Servitude d'alignement

SERVITUDES RELATIVES À LA SALUBRITÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

- ☒ Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Zonage: Bleu sombre
- Cote des plus hautes eaux connues: 34,30m NGF
- Secteur Stratégique:
- ☐ Zones d'anciennes carrières
- ☐ Zone comportant des poches de gypse antéludien

DISPOSITIONS DIVERSES

La nature et la localisation de certaines de ces dispositions d'urbanisme sont annexées au PLU et consultables ici : <http://pluenligne.paris.fr>

- ☐ Zone d'Aménagement Concerté
- ☐ Plan d'Aménagement d'Ensemble
- ☐ Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière
- ☒ Zone de surveillance et de lutte contre les termites
- ☐ Travaux, interdiction d'habiter ou cession définitive de l'occupation aux fins d'habitation d'un ou plusieurs lots
- ☐ Secteur d'Information sur les Sols
- ☐ Secteur de sursis à statuer
- ☐ Périmètre de Projet Urbain Partenarial
- ☒ Zone à risque d'exposition au plomb
- ☐ Périmètre de convention de rénovation urbaine
- ☐ Plan d'Exposition au Bruit de l'Héliport

ZONAGES RÉGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE

L'exercice d'une activité professionnelle ou commerciale dans un logement est encadré par le règlement municipal sur les changements d'usage, consultable sur la site de la Ville de Paris

- ☒ Secteur de compensation renforcée
- ☐ Quartiers prioritaires de la politique de la ville
- ☒ Quartier à prédominance de surfaces de bureaux
- ☐ Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cette page indique les principales dispositions d'urbanisme localisées qui s'appliquent à la parcelle.

Pour connaître la totalité des dispositions applicables, consulter le règlement du PLU de Paris : <http://pluenligne.paris.fr>

Pour connaître l'emprise exacte des dispositions localisées, consulter les documents graphiques du PLU : <http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>

ZONAGE

Cf. dispositions générales du PLU § I

- | | |
|--|---|
| ☒ Zone Urbaine Générale (UG) | ☐ Zone Urbaine de Grands Services Urbains (UGSU) |
| ☐ Zone Urbaine Verte (UV) | ☐ Zone Naturelle et Forestière (ZNF) |

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG

- | | |
|--|---|
| ☒ Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi : Secteur de protection de l'habitation | |
| ☐ Secteur de dispositions particulières | |
| ☐ Périmètre faisant l'objet d'un projet d'aménagement global | |
| ☐ Protection du commerce et de l'artisanat | ☐ Protection renforcée du commerce et de l'artisanat |
| ☒ Zone de déficit en logement social | ☐ Zone non déficitaire en logement social |
| ☐ Protection de l'artisanat et de l'industrie | ☐ Terrain composant des ouvrages souterrains du réseau des 'sources du nord' |
| ☐ Protection particulière de l'artisanat | |

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Cf. art. 2 du règlement de la zone UG et annexes III, IV et V du règlement

- | | |
|---|---|
| ☐ Emplacement réservé en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social | |
| ☐ Emplacement réservé pour espace vert public | ☐ Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie |
| ☐ Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général | ☐ Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser |

PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- ☐ Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés au titre du PLU (cf annexe VI du règlement)
- ☐ Élément particulier protégé au titre du PLU
- ☐ Volumétrie existante à conserver
- ☐ Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

AMÉNAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RÉSERVÉS À LA CIRCULATION

- ☐ Aménagement piétonnier
- ☐ Emprise de construction basse en bordure de voie
- ☐ Voie à conserver, créer ou modifier
- ☐ Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier
- ☐ Passage piétonnier sous porche à conserver

PROTECTION ET VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

cf. art. 13 du règlement de la zone UG

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres:

- ☒ Secteur de mise en valeur du végétal
- ☐ Secteur de renforcement du végétal

Prescriptions localisées:

- ☐ Espace vert protégé
- ☐ Espace boisé classé
- ☐ Espace libre protégé
- ☐ Espace libre à végétaliser
- ☐ Espace à libérer

STATIONNEMENT

cf. art. 12 du règlement de la zone UG

- ☒ Limitation de la création de parcs de stationnement

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf. art. 10 du règlement de la zone UG

- ☒ Plafonnement des hauteurs : 25.0 m sans préjudice des autres dispositions
- ☒ Présence d'un fuseau de protection du site de Paris
- ☐ Emprise soumise à une prescription de hauteur maximale des constructions

Gabarit-enveloppe en bordure de voie :

- ☐ Voie non bordée de filet (cf. art. 10.2.1)
- ☒ Voie bordée de filets (cf. art. 10.2.2)

Consulter le document graphique pour localiser voies et filets bordant la parcelle ainsi que les autres prescriptions réglementant la hauteur des constructions (<http://capgeo.sig.paris.fr/Apps/ParisPLU/>)

MANDAT DE REPRESENTATION FISCALE

Entre les soussignés :

Madame Denie WEIL SANDISON

1516 25th Street NW-Washington DC 20007 États-Unis d'Amérique

Représentée par : *Monsieur Adrien THESSIEUX, domicilié professionnel à PARIS 16^e arrondissement, 32 avenue Auguste Belloc*

(en ce cas, annexer une copie du pouvoir du représentant)

Ci-après dénommé "LE MANDANT"

D'une part,

Et

La société SARF sa

Société Anonyme au capital de 4.000.000 euros,

Dont le siège social est à Paris - 2, rue des Petits Pères - 75002 Paris

Inscrite au R.C.S. Paris n° B 325 624 914

Représentée par Mademoiselle Isabelle Chanavat, mandataire,

Ci-après dénommée "LA MANDATAIRE"

D'autre part,

I- ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

1- Le mandant désire vendre le bien ci-après désigné :

Désignation :

Paris 4ème, 13 Quai aux Fleurs,

Le lot n°6 (un logement)

Dans les conditions suivantes :

Prix : 700 000 €

Commission / frais de vente / TVA nette : 0 €

Nom de l'acquéreur : La société civile dénommée 13QAF

Notaire du vendeur : Maître Séverine de la TAILLE

Notaire de l'acquéreur : Maître Séverine DE LA TAILLE

Date de signature de l'acte authentique :

Date d'acquisition : 15/11/2002

Prix d'achat : 467 975 €

Dont T.V.A. :

Frais d'acquisition : 48 928 €

Forfait pour travaux (15%) : le mandant atteste avoir réalisé des travaux dans son bien désigné ci-dessus et

demande expressément la prise en compte du forfait de 15% pour travaux : 70 196 €

Le mandant déclare ne bénéficier d'aucune exonération ou déduction autre que celles éventuellement visées ci-dessus.

u

p

II- IL A ALORS ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le mandant mandate la mandataire qui l'accepte sous la condition suspensive prévue à l'article 6 des présentes, en qualité de représentant accrédité auprès de l'Administration Fiscale française conformément aux termes des article 244 bis A et 244 bis B du Code Général des Impôts.

1- Etendue du mandat

En conséquence, mandat est donné à la mandataire de :

1.1. souscrire la déclaration des plus-values,
. répondre aux demandes d'informations, notifications de redressement, avis de mise en recouvrement et toutes autres demandes de l'Administration fiscale française relatives à toute imposition dont la responsabilité pécuniaire incombe au représentant fiscal,
. payer l'impôt sur les plus-values par prélèvement sur le prix de vente du bien désigné ci-dessus,
. payer le cas échéant tous impôts, taxes, pénalités ou intérêts de retard, amendes ou tous autres accessoires, notamment par prélèvement sur le dépôt constitué dans les conditions prévues à l'article 3 des présentes, sur tous fonds déposés sur un compte Réglement de Taxes ou toutes autres garanties ou séquestres, étant entendu que tout paiement effectué à ce titre par la mandataire même au moyen de ses propres deniers ne serait consenti qu'en application du présent mandat et à charge de remboursement par le mandant,
. former une demande de dégrèvement ou restitution d'impôt et encaisser pour le compte du mandant tout remboursement d'impôt ou taxe, solliciter toute remise gracieuse de pénalité, mais dans la mesure seulement où la mandataire l'estimerait opportun, et sans qu'aucune obligation d'agir en cette matière ne lui incombe, le mandant conservant pleine capacité d'engager lui-même tous les recours qu'il souhaiterait intenter, à charge d'en tenir la mandataire informée.

1.2. donner ordre au Notaire détenteur du produit de la vente de procéder par prélèvement sur le prix de vente :
- au paiement de l'impôt sur les plus-values déterminé conformément à la déclaration des plus-values souscrite par la mandataire,
- au paiement des honoraires de la mandataire,

Il est expressément convenu que le mandat donné à la mandataire est exclusivement limité aux prestations ci-dessus énoncées. Sarf n'a aucun mandat pour connaître de quelques manières que ce soit ou représenter le mandant à l'égard de toutes impositions autres que celles dont elle garantit le paiement en sa qualité de représentant fiscal accrédité au sens de l'art.244 bis A ou 244 bis B du Code Général des Impôts et ne saurait avoir aucune responsabilité ni intervenir en aucune manière concernant ces autres impositions. BNP-Paribas et la mandataire ne sont en aucun cas tenues d'apprécier le bien-fondé des demandes de l'Administration et le mandant s'interdit de leur faire reproche des paiements effectués pour son compte au Trésor Public français.

2- Rémunération

En remboursement de ses frais et débours, et en rémunération de son mandat, la mandataire recevra une rémunération forfaitaire de **3 500 euros (trois mille cinq cents euros)** Le mandant donne dès à présent et par simple signature des présentes, ordre irrévocable au Notaire désigné ci-dessus de verser ladite somme à la mandataire par prélèvement sur le prix de vente ou sur toute autre somme dont il serait le dépositaire pour son compte.

Aucune majoration ne sera demandée quels que soient le nombre et la complexité des déclarations de plus-values à établir et aucune commission d'engagement ne sera demandée même en cas d'allongement de la durée du mandat. La mandataire répondra à toutes demandes d'information ou notifications de redressements qui lui seront notifiées par l'Administration fiscale française au titre du présent mandat **sans demander aucun honoraire supplémentaire.**

En contre-partie la mandataire reste entièrement libre d'apprécier l'opportunité d'intervenir, d'engager ou de poursuivre un contentieux, le mandant conservant par ailleurs la même liberté conformément à l'article 4 ; ainsi en aucun cas, le mandant ne peut ni exiger de la mandataire d'engager elle-même ou de poursuivre un contentieux, ni reprocher à la mandataire d'avoir payé et/ou de ne pas avoir contesté une imposition. D'autre part, en cas de dissimulation ou de communication d'informations trompeuses par le mandant à la mandataire, ou si le mandant a exigé que les déclarations de plus-value soient établies sur des bases différentes de celles préconisées par la mandataire, les frais de contentieux

supportés par la mandataire devront à due concurrence des justificatifs être immédiatement remboursés à la mandataire, qui pourra le cas échéant se rembourser par prélèvement sur le compte de garantie prévu à l'article 3 ci-dessous. En outre, sauf accord exprès prévoyant la formulation d'une réclamation à titre gracieux, en cas de demande et d'obtention par la mandataire d'un dégrèvement d'impôt, des frais et honoraires forfaitaires de dégrèvement s'élevant à quinze pour cent des sommes effectivement remboursées (TVA en sus si applicable), que ce soit en principal ou en intérêts, avec un minimum de cinq cent euros (plus TVA si applicable) par demande, seront prélevés avant versement au mandant de l'intégralité du surplus, sous déduction des frais de virement, après prescription du dossier. Aucun honoraire ni aucun frais ne seront demandés au mandant si la mandataire n'a pas obtenu un remboursement à son profit.

3 - Garantie

Le mandant est dispensé de dépôt de garantie.

Le mandant donne dès à présent au Notaire rédacteur dépositaire du prix de vente, ordre irrévocable d'adresser à la mandataire un virement d'un montant de **29.805€ (vingt neuf mille huit cent cinq euros)** établi à l'ordre de SARF sa-Règlement de Taxes, affectés à titre de gage-espèces au profit de la mandataire afin de régler tout complément d'impôt sur la plus-value qui pourrait être dû.

Laquelle somme sera rigoureusement indisponible pendant quatre ans et un mois et en tous cas jusqu'à expiration du délai de recours du Trésor Public, sauf aux fins de s'acquitter envers le Trésor Public du paiement des impositions et pénalités à la charge du mandant à l'occasion de l'intervention de la mandataire visée par le présent mandat, ou de toute autre intervention en qualité de représentant accrédité confiée par le mandant à la mandataire et de régler à la mandataire les frais exposés, conformément à l'article 2 des présentes.

Le reliquat disponible sera reversé au mandant après paiement de tous impôts, taxes, pénalités et intérêts de retard que la SARF sa aurait dû payer pour son compte, à première demande de celui-ci, à l'expiration du délai d'indisponibilité des fonds ci-dessus spécifié, à l'expiration du délai de prescription fiscale, sur justification et certification de sa qualité et production d'un relevé d'identité bancaire permettant le virement du solde disponible sur son compte, les frais de virement étant à la charge du bénéficiaire.

4- Recours

Tous pouvoirs sont donnés dès à présent à la mandataire pour agir en son nom ou au nom de son mandant, mais seulement si elle le juge opportun, afin de contester les sommes mises à sa charge par l'Administration.

Le mandant s'interdit de contester la validité ou l'opportunité de tout versement effectué au profit du Trésor Public, par prélèvement sur la garantie prévue à l'article 3 par la mandataire dès lors que ces versements auront été effectués suite à la notification d'un redressement mis à la charge du mandant par l'Administration fiscale française.

A cet égard, la mandataire comme la BNP Paribas a mandat exprès de régler immédiatement toutes impositions supplémentaires et amendes mises à la charge du mandant et dont le paiement serait demandé à la mandataire, préalablement à tout recours ou contentieux.

Le mandant reste libre d'agir en justice, mais seulement après en avoir averti la mandataire et sous la réserve prévue à l'article 3.2. Il s'oblige en outre à tenir la mandataire informée de toutes procédures gracieuses ou contentieuses tout au long de celles-ci.

Dans le cas où la mandataire aurait été amenée à payer de ses propres deniers tout ou partie du complément d'impôt et des amendes éventuelles du fait de l'insuffisance des garanties constituées par son mandant, le mandant s'oblige à rembourser aussitôt à la mandataire toute somme qu'elle aura déboursée majorée d'un intérêt égal au taux de base bancaire de la BNP Paribas majoré de trois points et renonce, au bénéfice de sa mandataire, à exercer tout recours ou à présenter toute demande de dégrèvement à l'Administration. Il donne dès à présent mandat à la mandataire d'engager en son nom tous recours ou demandes de dégrèvement ou de remise, de percevoir le montant de tout dégrèvement, de prélever le remboursement des sommes avancées et le paiement des frais engagés et de conserver le solde en attente sur son compte de règlement de taxe jusqu'à restitution simultanément à l'expiration de la garantie ou à prescription.

En tout état de cause et quelque soit l'état des contentieux qui puissent opposer la mandataire ou le mandant à l'Administration fiscale, le mandant s'engage à rembourser à la mandataire, dès l'instant où elles auront été déboursées par celle-ci et sans attendre l'issue de quelque recours que ce soit, l'intégralité des sommes qu'elle pourrait être amenée à verser pour son compte à l'Administration fiscale ainsi que les frais exposés dans les conditions exposées à l'article 2 ci-dessus.

5- Obligation d'information

Le mandant s'engage à fournir à sa mandataire toutes les explications et toutes les pièces nécessaires à celle-ci pour satisfaire à son obligation de réponse aux communications de l'Administration.

Il déclare avoir informé de bonne foi la mandataire sur les conditions de réalisation de l'opération qu'elle garantit, ne lui avoir rien dissimulé et ne pas avoir communiqué d'informations trompeuses ; il déclare en outre être parfaitement informé qu'en cas de fausse déclaration de sa part, et notamment si l'une quelconque des caractéristiques de l'opération garantie rappelée dans l'exposé préalable des présentes était inexacte, ou au cas où il refuserait de donner à sa mandataire les éléments d'information nécessaires à celle-ci pour satisfaire aux obligations qu'elle a accepté de remplir pour son compte, il serait de ce seul fait redevable à la mandataire d'une indemnité forfaitaire de mille euros (1.000 euros) sous réserve d'une décision de justice chiffrant le dommage subi par la mandataire à un montant supérieur.

L'indemnité forfaitaire de mille euros (1.000 euros) reste due si en application de l'article 6, le consentement de la mandataire n'est pas acquis et ce par la faute du mandant, laquelle faute pouvant notamment résulter d'une omission ou d'une inexactitude des renseignements donnés à la mandataire sur les conditions de la vente rappelées dans l'exposé qui précède (titre I).

6- Condition suspensive

L'accord de la mandataire est donné sous la condition suspensive, stipulée au seul bénéfice de la mandataire, de la parfaite exécution par le mandant de l'intégralité de chacune des obligations suivantes:

6.1. signature du présent mandat et, sauf dispense expresse à l'article 3, signature de la convention de dépôt de garantie,

6.2. signature d'un acte de vente définitif parfaitement conforme au projet communiqué à la mandataire,

6.3. paiement de l'impôt calculé sur la déclaration des plus-values signée par la mandataire par les soins du Notaire rédacteur par prélèvement sur le prix de vente, et prélèvement sur le prix de vente, conformément au mandat des sommes nécessaires pour le paiement des honoraires de la mandataire et de la garantie stipulée à l'article 3.,

En conséquence, au cas où le mandant violerait, même partiellement, l'une quelconque des obligations stipulées ci-dessus, l'accord de la mandataire ne lui serait nullement acquis et il lui serait formellement interdit de faire état ou de déposer auprès de l'Administration la déclaration des plus-values signée par la mandataire agissant en qualité de représentant fiscal agréé, qui a été remise au Notaire rédacteur.

7- Durée du mandat

L'engagement du mandataire envers l'Administration étant irrévocable jusqu'à expiration de tout recours de l'Administration fiscale française, le mandant ne pourra dénoncer le présent contrat et mettre fin au mandat de la mandataire ou se libérer de l'une quelconque des obligations contractuelles mises à sa charge par le présent contrat avant l'expiration d'un délai de **quatre ans et un mois** à compter de la date de publication de l'acte de vente à l'occasion de laquelle la mandataire a été désignée représentant accrédité du vendeur, cette durée étant de plein droit prorogée soit en cas de contestation élevée par le Trésor Public français, soit en cas de modification législative ou réglementaire ayant pour effet d'augmenter la durée de la prescription fiscale selon le droit français.

w

f

8- Attribution de juridiction

D'un commun accord entre les parties soussignées, le for juridique du présent contrat est fixé en France et attribution exclusive de juridiction est faite auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris sauf disposition contraire d'ordre public interne français attribuant compétence à une autre juridiction française.

Fait en deux exemplaires originaux dont un pour chacune des parties soussignées.

Pour la mandataire

A Paris, le 12 décembre 2022

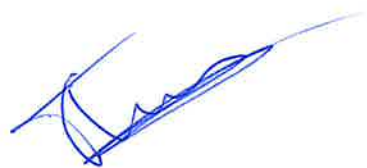


Pour le mandant

A PARIS, le 20 décembre 2022

Signature et mention "lu et
approuvé, bon pour mandat"

lu et approuvé, bon pour
mandat



Liste des annexes :

- Procuration certifiée William WEIL constitution SCI
- Procuration certifiée Deborah - constitution SCI
- Procuration certifiée Amanda WEIL constitution SCI
- Procuration certifiée Denie WEIL - Constitution SCI
- Procuration certifiée Sandison WEIL - Constitution SCI
- Notice_20221219104904277.pdf
- Mandat de représentation fiscale SARF