

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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 LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2012 D 01647

Numéro SIREN : 753 432 418

Nom ou dénomination : 19/21 RUE BOYER

Ce dépôt a été enregistré le 03/04/2019 sous le numéro de dépôt A2019/011493

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **DE LYON**

A2019/011493

Dénomination : 19/21 RUE BOYER
Adresse : 42 Quai Rambaud 69002 LYON
N° de gestion : 2012D01647
N° d'identification : 753432418
N° de dépôt : A2019/011493
Date du dépôt : 03/04/2019
Pièce : Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire du 28/12/2018 AGE



5236100



5236100

19/21 RUE BOYER
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 42 quai Rambaud
69002 LYON
753 432 418 RCS LYON

PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 28 DÉCEMBRE 2018

L'an deux mil dix-huit,
Le vingt-huit décembre,
A 9 heures,

Les associés de la société 19/21 RUE BOYER, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présentes :

- | | |
|--|-------------------|
| - Société FONCIERE CARDINAL, propriétaire de..... | 99 parts sociales |
| - Société CARDINAL PROMOTION, propriétaire de | 1 part sociale |

seules associées de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Guillaume MASSET, représentant la société FONCIERE CARDINAL, gérante associée.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- ✓ Lecture du rapport de la gérance,
- ✓ Autorisation d'une cession de parts ; agrément d'un nouvel associé,
- ✓ Nomination d'un nouveau gérant en remplacement du gérant démissionnaire,
- ✓ Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de projet de la société FONCIERE CARDINAL de céder à la société SAS RUE BOYER, Société par Actions Simplifiée au capital de 60 000 euros, dont le siège social est à LYON (69002), 42 Quai Rambaud, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 834 017 550, les 99 parts sociales lui appartenant dans la Société,

déclare autoriser cette cession et agréer expressément la société SAS RUE BOYER en qualité de nouvelle associée, à compter du jour où la cession sera signifiée à la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous réserve de la réalisation de la cession autorisée, que l'article 7 des statuts sera, de plein droit, remplacé par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

« Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €), divisé en CENT (100) parts sociales égales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de UN (1) à CENT (100) et réparties entre les Associés dans les conditions suivantes :

- | | |
|--|-----------------------------|
| - La société SAS RUE BOYFR, La pleine propriété de Quatre-vingt-dix-neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99, ci | 99 parts sociales |
| - La société CARDINAL PROMOTION, La pleine propriété de Une part sociale, portant le numéro 100, ci | 1 part sociale |
| Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cent parts sociales..... | 100 parts sociales » |

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de la société FONCIERE CARDINAL de ses fonctions de gérante, la remercie pour les services rendus à la Société et décide de nommer en qualité de nouveau gérant :

- ✓ La société SAS RUE BOYER,
Société par actions simplifiée au capital de 60.000,00 euros,
Ayant son siège social à LYON (69002), 42 Quai Rambaud
Immatriculée au Registre du Commerce et des Société de LYON sous le numéro
834 017 550,

pour une durée illimitée.

La société SAS RUE BOYER exercera ses fonctions dans les conditions et selon les modalités fixées par la loi et par l'article 16 des statuts.

L'Assemblée Générale décide de supprimer la mention du premier gérant à l'article 16.2 des statuts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Jean-Patrice BERNARD, au nom de la société SAS RUE BOYER qu'il représente, accepte les fonctions de gérante et déclare que celle-ci n'est frappée par aucune mesure ou disposition susceptibles de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la Société.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que la société SAS RUE BOYER ne percevra aucune rémunération mais qu'elle pourra prétendre au remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

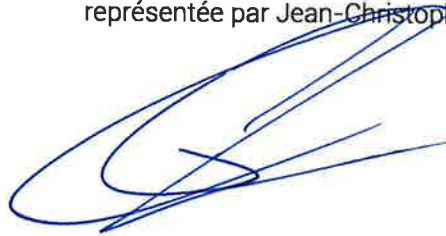
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires, ainsi que par le nouveau gérant pour acceptation de ses fonctions.

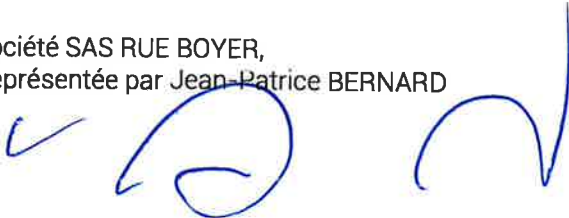
Société FONCIERE CARDINAL
Gérante associée
représentée par Guillaume MASSET



Société CARDINAL PROMOTION,
Associée
représentée par Jean-Christophe LAROSE



Société SAS RUE BOYER,
Représentée par Jean-Patrice BERNARD



GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **DE LYON**

A2019/011493

Dénomination : 19/21 RUE BOYER
Adresse : 42 Quai Rambaud 69002 LYON
N° de gestion : 2012D01647
N° d'identification : 753432418
N° de dépôt : A2019/011493
Date du dépôt : 03/04/2019
Pièce : Acte sous seing privé du 28/12/2018 ASSP



5236099



5236099

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

► **La société FONCIERE CARDINAL,**

Société par actions simplifiée au capital de 8.030.000,00 euros,
Ayant son siège social à LYON (69002), 42 Quai Rambaud
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 512 084 765,
Représentée aux présentes par **Monsieur Guillaume MASSET** en sa qualité de Directeur général,

**Ci-après dénommée "le Cédant",
D'une part,**

ET

► **La société SAS RUE BOYER,**

Société par actions simplifiée au capital de 60.000,00 euros,
Ayant son siège social à LYON (69002), 42 Quai Rambaud,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 834 017 550,
Représentée aux présentes par **Monsieur Jean-Patrice BERNARD** en sa qualité de Président,

**ci-après dénommée « le Cessionnaire »,
d'autre part,**

Ci-après dénommées individuellement ou collectivement sous le vocable « la Partie » ou « les Parties »,

Et intervenant aux présentes en sa qualité d'associé de la SCI,

► **La société CARDINAL PROMOTION,**

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 415 000 €
Ayant son siège social à LYON (69002), 42 Quai Rambaud,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 482 106 655 ?
Représentée aux présentes par **Monsieur Jean-Christophe LAROSE** en sa qualité de Président,



Ont préalablement à la cession de parts, objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte sous seings privés en date à LYON du 31/07/2012, enregistré le 7/08/2012 au Service des Impôts de LYON 5eme, bordereau 2012/1090, case 16, il a été constitué une société civile immobilière, dénommée 19/21 RUE BOYER, au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège social est fixé à LYON (69002) 42 Quai Rambaud et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 753 432 418 RCS LYON.

La société 19/21 RUE BOYER a pour objet principal :

- L'acquisition de terrains ou biens immobiliers destinés à être réaménagés en vue de la construction et de l'aménagement de locaux tertiaires à usage professionnel ou commercial, voire de logements ;
- L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail ou autrement desdites constructions ou de tous immeubles et droits immobiliers bâtis ou non détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;
- La mise en place de moyens financiers nécessaires à la réalisation de son objet social en ce compris la conclusion de tout emprunt avec ou sans garantie, en ce inclus toute sûreté immobilière ;
- La participation de la Société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, ou à tous objets similaires ou connexes notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, fusion, alliance ou société ;
- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société ;

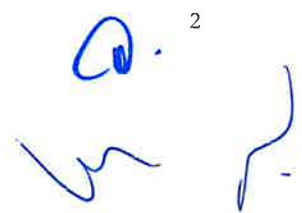
Et généralement, toutes opérations immobilières, mobilières, financières pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

Le gérant actuel de ladite Société est la société FONCIERE CARDINAL, représentée par Monsieur Guillaume MASSET en sa qualité de Directeur général.

Le capital social de la Société est actuellement réparti comme suit entre les associés :

| | |
|---|---------------------------|
| - La société FONCIERE CARDINAL , Quatre-vingt-dix-neuf parts sociales, ci | 99 parts sociales |
| - La société CARDINAL PROMOTION , Une part sociale, ci | 1 part sociale |
| ----- | |
| Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cent parts sociales, ci | 100 parts sociales |

- Patrimoine immobilier de la SCI 19/21 RUE BOYER

2


La SCI 19/21 RUE BOYER est propriétaire d'un immeuble sis 17 bis, 19/21 Rue Boyer à PARIS (75020) comprenant un bâtiment principal en R+1 sur sous-sol et un bâtiment en RDC au fond de la propriété avec cour, à usage de bureaux et locaux d'activité, divisés en plateaux, destinés à accueillir du public pour tous types d'évènements. Un restaurant est exploité sur la partie arrière de l'immeuble (ci-après désignés les « Biens immobiliers »).

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

PREAMBULE : REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Par acte sous signature privée en date du 6 septembre 2018, le Cédant a consenti au Cessionnaire une promesse de cession de parts sociales de la SCI 19/21 RUE BOYER sous les conditions suspensives suivantes :

- i. *La délivrance par le greffe du tribunal de commerce de LYON d'un état ne révélant l'existence :*
 - a. *d'aucune sûreté, nantissement ou autre droit quelconque pouvant faire obstacle à la cession ;*
 - b. *d'aucune procédure collective à l'encontre de la société 19/21 RUE BOYER.*

- ii. *Les présentes sont ainsi consenties et acceptées sous la condition suspensive d'obtention par la société 19/21 RUE BOYER de la radiation de l'inscription de nantissement de premier rang prise par la BANQUE POPULAIRE BRED, aux termes d'un acte authentique, en date à LYON (69006), du 28 mars 2013, sur la totalité des parts sociales de la société. »*

- iii. *L'autorisation de cession des parts par la Banque Populaire BRED.*

En sa qualité d'établissement prêteur de la société 19/21 RUE BOYER et conformément aux dispositions du contrat de prêt souscrit en vue du refinancement de l'immeuble propriété de la société par acte authentique en date du 28 mars 2013, la BRED dispose d'une part, d'un nantissement des parts sociales de la société 19/21 RUE BOYER et d'autre part, de la faculté de solliciter un remboursement anticipé du prêt en cas de non-respect des engagements pris par les associés de la société au terme de l'article 9.2 de l'acte de prêt (interdiction du changement de contrôle...).

Les Parties devront en conséquence faire toute diligence pour obtenir l'accord préalable de la BRED sur cette cession et la poursuite du financement actuel avec le Cessionnaire comme nouvel associé de la société 19/21 RUE BOYER. »

- iv. *L'absence de préemption par la Ville de Paris, en application des dispositions de l'article L 213-1 du Code de l'Urbanisme, sur les cessions de la totalité des parts sociales d'une société immobilière propriétaire d'immeuble situé sur son territoire, par suite du dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner, auprès des services de la ville de PARIS.*

- v. *Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne devront pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever les Biens immobiliers et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à son usage de bureaux et locaux d'activité,*

- vi. *L'absence d'irrégularité de tout ordre, et notamment juridique ou administratif, concernant tant la propriété des Biens immobiliers que les autorisations administratives requises par les dispositions légales ou réglementaires, concernant les travaux de toute nature (agrandissement, extensions, créations d'ouverture...) réalisés dans les Biens immobiliers.*

La date de réalisation des conditions suspensives susvisées est fixée au 31 décembre 2018.

Chacune des conditions suspensives bénéficie au Cessionnaire qui pourra seul décider de renoncer à leur bénéfice.

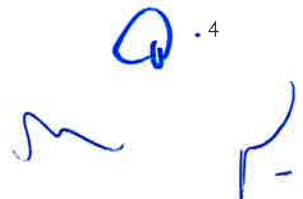
Les Parties constatent que l'ensemble des conditions suspensives sont réalisées et plus précisément :

- Concernant les conditions visées au (i), (ii) et (iii), il est rappelé que la SCI **19/21 RUE BOYER** et les Associés, savoir les sociétés FONCIERE CARDINAL et CARDINAL PROMOTION (anciennement dénommée CARDINAL INVESTISSEMENT) ont consenti dans le cadre du prêt accordé par la *BANQUE POPULAIRE BRED* par acte authentique en date du 28 mars 2013 divers engagements et garanties dont notamment :
 - Nantissements des CENT (100) parts sociales composant le capital de la SCI 19/21 RUE BOYER,
 - Engagements des associés de non cession de leur participation sans accord préalable et écrit de la Banque,
 - Engagement de maintien des participations par chacun des associés,

Le non-respect de ces engagements constitue un cause d'exigibilité anticipée telle que prévue sous l'article 10 du contrat de prêt.

Par courrier annexé aux présentes (ANNEXE N°1), la BRED BANQUE POPULAIRE a fait part de son accord pour la réalisation de la présente cession de parts, et a pris acte de la poursuite du nantissement des parts tel que prévu dans le contrat de prêt, du changement de garant ainsi que de la reprise des engagements pris par les associés.

- Concernant la condition visée au (iv), par courrier en date du 15 novembre 2018 (ANNEXE n°2), la ville de PARIS a fait part de son intention de ne pas user de son droit de préemption dans le cadre de la cession de parts envisagée.
- Concernant les conditions visées au (v) et au (vi), le Cessionnaire reconnaît avoir eu communication de l'ensemble des documents nécessaires afin de valider la réalisation desdites conditions.

.4


Article 1^{er} - CESSION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, la société **FONCIERE CARDINAL**, Cédante, soussignée de première part et représentée par Monsieur Guillaume **MASSET**, cède et transporte, avec toutes les garanties ordinaires ou de droit en pareille matière à la société **SAS RUE BOYER**, Cessionnaire, soussignée de seconde part et représentée par Monsieur Jean-Patrice **BERNARD**, qui accepte, la pleine propriété de **QUATRE VINGT DIX NEUF (99)** parts sociales, numérotées de 1 à 99 lui appartenant dans le capital de la société.

Article 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le Cédant est propriétaire de ces **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99)** parts sociales dans la Société, pour les avoir souscrites lors de la constitution en date du 31 juillet 2012.

Article 3 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance dès ce jour

En conséquence, il aura seul droit à tous les résultats sociaux attachés aux Parts et mis en paiement à compter de cette date.

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées, et notamment dans l'ensemble des engagements pris par le Cédant dans le contrat de prêt du 28 mars 2013 consenti par la **BRED BANQUE POPULAIRE** ;

A ce titre le Cessionnaire savoir la société **RUE BOYER**, reconnaît expressément que les parts acquises sont nanties au profit de la **BRED BANQUE POPULAIRE** et reprend expressément l'ensemble des engagements pris le Cédant dans l'acte de prêt du 28 mars 2013, et notamment savoir :

- L'interdiction de cession de sa participation sans accord préalable et écrit de la Banque,
- L'inscription au Greffe du Tribunal de Commerce de **LYON**, auprès duquel a été déposé le nantissement des parts, de la reprise par la **SAS RUE BOYER** des parts nanties,
- Le maintien de la participation inchangée pendant toute la durée du crédit.

Il reconnaît avoir reçu, avant ce jour, un exemplaire des statuts à jour de la société, certifiés conformes par la gérante, ainsi qu'une copie de l'acte de prêt du 28 mars 2013 consenti par la **BRED BANQUE POPULAIRE**.

Article 4 - PRIX - MODALITES DE PAIEMENT

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix global d'**UN MILLION TROIS CENT MILLE (1.300.000,00) euros**, portant sur les **QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99)** parts sociales de la société civile immobilière **19/21 RUE BOYER**,

Laquelle somme est payée comptant ce jour par le Cessionnaire, par chèque bancaire, ce dont le Cédant délivre bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Article 5 - COMPTES COURANTS

La société FONCIERE CARDINAL atteste que le montant de son compte courant ouvert dans les comptes de la société civile immobilière **19/21 RUE BOYER**, lui est remboursé ce jour par la société, par chèque bancaire, ce dont la société FONCIERE CARDINAL délivre bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Article 6 – DECLARATIONS ET GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les parties, d'un commun accord, ont décidé que la présente cession ne fera pas l'objet d'une garantie d'actif et de passif.

Article 7 - AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 13 des statuts, les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés représentant plus des trois quarts du capital social, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu des parts de l'associé cédant et celui-ci pouvant participer au vote.

Les associés de la société civile immobilière 19/21 RUE BOYER intervenant au présent acte de cession de parts, déclarent agréer expressément la cession des parts objet du présent acte entre le Cédant et le Cessionnaire.

Article 8 - DECLARATIONS GENERALES

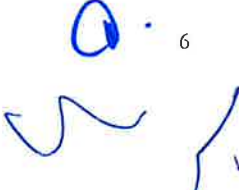
1 - Le Cédant et le Cessionnaire déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et plus spécialement, qu'ils ne sont pas présentement l'objet d'une procédure collective ou de sauvegarde dans le cadre de la loi du 13 juillet 1967, de celle du 25 janvier 1985 ou de celle du 26 juillet 2005, ni ne sont en état de cessation des paiements ;

- et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

2 - Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef ou de celui du précédent propriétaire des parts présentement cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;

6


- que les parts sociales sont nanties mais que la BRED BANQUE POPULAIRE a par courrier annexé au présentes (ANNEXE N°1) fait part de son accord pour la réalisation de la présente cession de parts, et a pris acte de la poursuite du nantissement des parts tel que prévu dans le contrat de prêt du 28 mars 2013 souscrit par la société, du changement de garant ainsi que de la reprise des engagements pris par les associés.

- et que la société dont les parts sociales sont présentement cédées, n'est pas en cessation des paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de sauvegarde ou de redressement et liquidation judiciaires.

Article 9 - FORMALITES

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Article 10 - OPPOSABILITE A LA SOCIETE

En vertu des dispositions contenues sous l'article 13 des statuts, la cession ne sera opposable à la société qu'après inscription sur le registre des transferts tenus par la société conformément aux dispositions réglementaires.

Article 11 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente cession de parts est soumise au droit de préemption urbain prévu par l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme dans la mesure où :

- elle concerne la cession de la majorité des parts de la société civile immobilière 19/21 RUE BOYER,
- le patrimoine de la Société est constitué par une unité foncière dont la cession serait soumise au droit de préemption,
- la Société n'est pas constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

En conséquence, la déclaration préalable prescrite par l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au maire de la commune de PARIS où est situé le bien, par lettre recommandée en date du 22 octobre 2018.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 15 novembre 2018, demeurée ci-annexée (ANNEXE N°2).

La cession desdites parts peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

 7


Article 12 - ENREGISTREMENT

Le Cédant déclare :

- que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts,
- que la présente cession n'entraîne pas en tant que telle dissolution de la société,
- que la société 19/21 RUE BOYER n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer un apport en numéraire effectué à la société.

Ils précisent que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts et déclarent en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- que l'adresse du service des impôts dont elle dépend pour sa déclaration de revenus est le Service des Impôts des Entreprises, sis 6 rue Charles Biennier – Hôtel des Finances – 69239 LYON CEDEX 02

En conséquence, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5% exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes.

Compte tenu du prix de cession, un droit de 65 000 € sera perçu.

Conformément aux dispositions des articles 150 UB et suivants du Code Général des Impôts, sont imposables les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de droits sociaux de sociétés civiles immobilières. Cette imposition est établie lors de la signature de l'acte de cession de parts sociales.

Le Cédant étant une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés précise ne pas être concernée par ces dispositions et fera son affaire personnelle de l'imposition de la plus-value éventuelle lors de la clôture des comptes de l'exercice en cours au jour de la présente cession.

Article 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Cédant et le Cessionnaire font élection de domicile en leur siège social susmentionné.

Article 14 - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, les parties déclarent affirmer par écrit et sur l'honneur qu'elles n'ont passé aucune contre-lettre relative au présent contrat.


Article 15 - FRAIS

Les frais des présentes et de leurs suites seront à la charge de la Cessionnaire qui s'y oblige, à l'exception de ceux concernant la modification des statuts qui seront supportés par la société.

Fait à **Lyon**
Le **28/12/2018**
En cinq exemplaires originaux.

| <u>Le Cédant</u> | <u>Le Cessionnaire</u> |
|---|--|
| La Société FONCIERE CARDINAL Représentée par Monsieur Guillaume MASSET  | La Société SAS RUE BOYER Représentée par Monsieur Jean-Patrick BERNARD  |
| <u>En sa qualité d'associé</u> | |
| La Société CARDINAL PROMOTION Représentée par Monsieur Jean-Christophe LAROSE  | |

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
LYON
Le 28/01 2019 Dossier 2019 00005113, référence 6904P61 2019 A 02098
Enregistrement : 65000 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Soixante-cinq mille euros
Montant reçu : Soixante-cinq mille euros
Le Contrôleur des finances publiques

Visé par
le Directeur
des Finances Publiques

Monsieur LAROSE



BRED BANQUE POPULAIRE
BANQUE & ASSURANCE

ANNEXE N° 1

DIRECTION DES ACTIVITES IMMOBILIERES
Financement des professionnels- 8918 L
Hélène HAAS - Laurence TRUNEL
18 quai de la Rapée - 75604 PARIS CEDEX 12 - 8918
01.40.04.79.14 / 01.40.04.79.22

SCI 19-21 RUE BOYER
S/C GROUPE CARDINAL
42 quai RAMBAUD
69002 LYON

A l'attention de Monsieur Guillaume MASSET

Objet : Lettre AVENANT - Cession de parts et Prorogation de concours
Opération : 19/21 rue Boyer 75020 PARIS
152.63.0325

Paris, le 21 mars 2018

ANNULE ET REMPLACE NOTRE COURRIER DU 26/12/2017

Monsieur,

Nous nous référons au concours d'un montant de 5.500.000 € consenti à votre société pour le refinancement de l'acquisition d'un ensemble immobilier sis, 17 bis, 19/21 Rue Boyer à PARIS (75020), selon acte notarié reçu en l'Etude de Maître ROCHELOIS-BESINS et ASSOCIES en date du 28 mars 2013.

Aux termes de l'acte notarié sus-indiqué, l'intégralité des parts de la SCI 19/21 RUE BOYER ont été nanties au profit de notre Etablissement.

Vous envisagez aujourd'hui une modification de la détention de l'Emprunteur, et, dans ce contexte, et compte tenu de l'engagement des associés pris au terme de l'acte notarié de ne pas céder leurs parts, vous sollicitez notre accord préalable en vue :

- de la cession des 99 parts détenues par la société FONCIERE CARDINAL dans le capital de la SCI 19/21 RUE BOYER au profit de la SAS RUE BOYER, au capital social de 60.000 € ayant son siège social à LYON (69002), 42 quai RAMBAUD, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 834 017 550.

Vous sollicitez également notre accord en vue de l'allongement de la durée du concours de 12 mois, portant l'échéance actuelle au 28 mars 2019.

Après étude de votre demande, nous avons le plaisir de vous faire part de notre accord pour la cession de parts envisagée, et la prorogation du concours aux conditions suivantes :

I – SUR LA CESSION DES PARTS

Nous autorisons le changement d'associé au sein de la SCI 19/21 RUE BOYER visant la levée du nantissement des 99 parts cédées par FONCIERE CARDINAL sous condition de :

- Reprise du nantissement des 99 parts maintenant détenues par SAS RUE BOYER,
- Réitération par la société SAS RUE BOYER des engagements pris par les associés de la SCI 19/21 RUE BOYER aux termes de l'acte notarié du 28 mars 2013.

Tous éléments nécessaires à la régularisation des présentes devront être transmis à l'Etude ROCHELOIS-BESINS et ASSOCIES, en la personne de Maître Marie-Françoise LEDUC à qui nous transmettons une copie du présent accord.

II – SUR LA PROROGATION DU CONCOURS

- **Montant du Prêt** porté à € 3 817 000
- **Date d'échéance** portée au 28 mars 2019,
- **Conditions préalables :**
 - o Signature de la présente
 - o Amortissement du Prêt à hauteur de € 300 000, avant l'échéance actuelle du 28/03/2018,
 - o Ouverture d'un compte réserve et constitution d'une cash réserve de € 100 000, couvrant un an de frais financier sur un compte dédié à ouvrir,
 - o Acceptation par l'Emprunteur du renouvellement de l'inscription hypothécaire, prise au profit de la Banque, avec effet jusqu'au 28/03/2019 plus un an soit jusqu'au 28/03/2020. Les frais afférents audit renouvellement sont à la charge de l'Emprunteur, ce qui est accepté par ce dernier.

III – COMMISSION D'AVENANT FORFAITAIRE SUR LA CESSION ET LA PROROGATION

- Commission de 10 800 euros TTC (dont 1 800 euros de TVA) payable sur fonds propres à la première des deux dates suivantes :
 - i. Acceptation de la prorogation
 - ii. Formalisation de la cession des parts

La présente lettre constitue un avenant à l'acte notarié du 28 mars 2013 conclu entre les parties pour le financement de l'Opération en référence. Elle n'emporte pas novation et toutes les autres dispositions de l'acte précité non modifiées par la présente lettre demeurent inchangées.

Pour satisfaire aux dispositions des articles L 313-4 et L 313-5 du Code Monétaire et Financier, il est précisé à titre indicatif, en prenant pour hypothèse un taux Euribor 3 mois de -0,327 % au 12/03/2018, floré à zéro, majoré d'une marge de 250 points de base et tous autres frais, que le TEG du crédit s'élève à 2,581 %, le taux de période étant de 0,6452 %.

En tout état de cause en cas d'EURIBOR négatif diffusé par Reuter sur la page EURIBOR01 (ou tout autre page ou service qui pourrait lui être substitué), l'EURIBOR retenu sera égal à zéro.

La prorogation accordée par la présente prendra effet dès que vous nous aurez retourné la présente lettre revêtue de votre « Bon pour accord » dûment datée et signée par Monsieur Guillaume MASSET.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

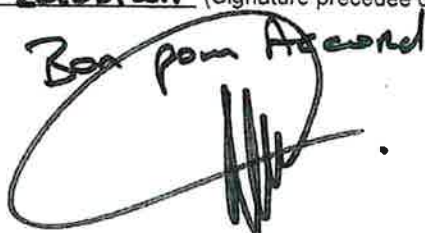

Laurence TRUNEL
Direction des Activités Immobilières
Directeur

810

Hélène HAAS
Direction des Activités Immobilières
Chargée d'Affaires

Pour la société

Date : 22/03/18 (Signature précédée de la mention « Bon pour accord »)


Bon pour Accord



Section analyse des D.I.A.
Bureau 7.12.J.F
121 avenue de France
CS 51 388
75639 Paris Cedex 13
☎01-42-76-80-14

**Maître DULATIER & ASSOCIES - NOTAIRES
25 RUE DE LUBECK
75116 PARIS**

A Paris, le 15 novembre 2018.

REF : IA 075 120 18 00360

Maître,

Par envoi déposé le 23 octobre 2018, vous avez déclaré l'intention d'aliéner les biens ci-après désignés :

17B RUE BOYER PARIS 20

Totalité du bien immobilier (Cession de 99 parts sociales).

soumis au droit de préemption urbain, pour un montant de 1 300 000,00 € (mobilier exclu).

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Ville de Paris renonce à l'exercice du droit de préemption dont elle est titulaire pour ce qui concerne la présente déclaration d'intention d'aliéner.

Toute modification à cette déclaration d'intention d'aliéner obligerait à en déposer une nouvelle.

Veillez agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Maire de Paris
et par délégation
Le Chef de la Section analyse des DIA


Julien TOURRADE

Test





Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

cerfa
N° 10072*02

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
 Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Demande d'acquisition d'un bien (1)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

16 18360

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

FONCIERE CARDINAL

Forme juridique

Société par Actions Simplifiée

Nom, prénom du représentant

MASSET Guillaume

Adresse ou siège social (6)

N° voie 42 Extension Type de voie Quai

Nom de voie Rambaud Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 69002 Localité LYON

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie 17bis Extension Type de voie 19/21 rue Boyer

Nom de voie Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 75020 Localité PARIS

Superficie totale du bien 1000m²

Références cadastrales de la ou les parcelles

| Section | N° | Lieu-dit (quartier, arrondissement) | Superficie totale |
|---------|-----|-------------------------------------|-------------------|
| BW | 62 | 19-21 rue Boyer | 00ha 09a 05ca |
| BW | 141 | 17 bis rue Boyer | 00ha 00a 95ca |

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI NON

C. Désignation du bien

Immeuble Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

| | | | | | |
|-----------|-----------------|---------|------------------|---------------------|--------|
| Terres | Prés | Vergers | Vignes | Bois | Landes |
| Carrières | Eaux cadastrées | Jardins | Terrains à bâtir | Terrains d'agrément | Sol |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bâtiments vendus en totalité (9) Bâtiment principal sur sous-sol, RDC et 1 étage, petit bâtiment et petite cour

Surface construite au sol (m²) 2001 m² (plancher) Surface utile ou habitable (m²) 1226 m² (Surface utile)

Nombre de Niveaux : 1 Appartements : Autres locaux :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

| N° du lot | Bâtiment | Etage | Quote-part des parties communes | Nature et surface utile ou habitable | Le bâtiment est achevé depuis : | Plus de 10 ans <input type="checkbox"/> | Moins de 10 ans <input type="checkbox"/> |
|-----------|----------|-------|---------------------------------|--------------------------------------|---|---|--|
| | | | | | Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : | Plus de 10 ans <input type="checkbox"/> | Moins de 10 ans <input type="checkbox"/> |

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société : 19/21 RUE BOYER

Désignation des droits : 99 parts sociales sur les 100 composant le capital social

Nature parts de SCI Nombre 99 Numéro des parts 1 à 99

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) : bail com jusqu'en 2024

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON nantissement sur les parts et hypothèque en 1er rang de la Banque

Préciser la nature nantissement hypothèque Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1 300 000 €)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier Cheptel Récoltes Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) :

Si commission, montant : TTC HT Bénéficiaire : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire _____ Estimation du bien apporté _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain _____ Estimation des locaux à remettre _____

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication _____ Montant de la mise à prix _____

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **SAS RUE BOYER**

Profession (facultatif) _____

Adresse

N° voie **42** Extension _____ Type de voie **quai**

Nom de voie **Rambaud** Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal **69002** Localité **LYON**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16) _____

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **LYON** Le **22/10/2018** Signature et cachet s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom _____

Qualité _____

Adresse

N° voie _____ Extension _____ Type de voie _____

Nom de voie _____ Lieu-dit ou boîte postale _____

Code postal _____ Localité _____

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

Bail commercial en cours renouvelé le 1er juillet 2015 pour 9 ans au profit de la société ORIZA (RCS 491625216)
Le prix de cession des parts a été fixé compte tenu de l'existence dans la SCI d'un passif de 6.200.000 euros (dont un total de dettes financières de 5.850.000 euros comprenant le capital restant dû sur le prêt bancaire pour 4.117.000 euros et des comptes courants d'associés pour 1.730.000 euros). Ce passif est conservé par la société et l'acquéreur devra en assumer le remboursement.

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).
la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

(10) -

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

(11) -

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété").

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

(12) -

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

(13) -

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(14) -

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(15) -

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(16) -

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

(17) -

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

Pour en savoir plus,

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - La Grande Arche - 92505 La Défense cedex
standard + (33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
..... **DE LYON**

A2019/011493

Dénomination : 19/21 RUE BOYER
Adresse : 42 Quai Rambaud 69002 LYON
N° de gestion : 2012D01647
N° d'identification : 753432418
N° de dépôt : A2019/011493
Date du dépôt : 03/04/2019
Pièce : Statuts mis à jour du 28/12/2018 STMJ



5236098



5236098

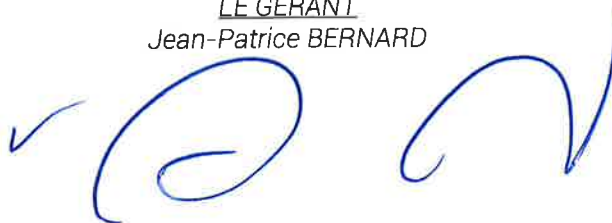
19/21 RUE BOYER
Société Civile Immobilière au capital de 10 000 €
Siège social : 42 quai Rambaud
69002 LYON
753 432 418 RCS LYON

STATUTS

MIS À JOUR PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 28 DECEMBRE 2018

(Cession de parts sociales)

Certifiés conformes
LE GERANT
Jean-Patrice BERNARD



19/21 RUE BOYER
Société Civile Immobilière au capital de 10 000 €
Siège social : 42 quai Rambaud
69002 LYON
753 432 418 RCS LYON

TITRE I – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 relatif à l'application de la loi du 4 janvier 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition de terrains ou biens immobiliers destinés à être réaménagés en vue de la construction et de l'aménagement de locaux tertiaires ou de locaux à usage de toute activité professionnelle ou commerciale, voire de logements ;
- L'acquisition, la propriété, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdites constructions ou de tous immeubles et droits immobiliers bâtis ou non détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit dont elle pourrait devenir propriétaire, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des immeubles et droits immobiliers en question ;
- La mise en place de moyens financiers nécessaires à la réalisation de son objet social en ce compris la conclusion de tout emprunt avec ou sans garantie, en ce inclus toute sûreté immobilière,
- La participation de la Société à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher, directement ou indirectement à l'objet social, ou à tous objets similaires ou connexes notamment aux entreprises ou sociétés dont l'objet serait susceptible de concourir à la réalisation de l'objet social et ce, par tous moyens, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusion, alliance ou société ;
- Éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Et plus généralement, toutes opérations immobilières, mobilières financières pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

19/21 RUE BOYER

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit ?si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société Civile Immobilière" suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La société indiquera sur ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé :

42 quai Rambaud – 69002 LYON.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II – APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté en numéraire :

- Par la société FONCIERE CARDINAL
la somme de NEUF CENT QUATRE VINGT DIX EUROS, ci990,00 €
 - Par la société CARDINAL PROMOTION,
la somme de DIX EUROS, ci..... 10,00 €
- Total des apports : MILLE EUROS, ci 1 000,00 Euros

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant au montant de leurs apports au fur et à mesure des appels du gérant.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €), divisé en CENT (100) parts sociales égales de DIX EUROS (10 €) chacune, numérotées de UN (1) à CENT (100) et réparties entre les Associés dans les conditions suivantes :

| | |
|--|---------------------------|
| - La société RUE BOYER, La pleine propriété de Quatre-vingt-dix-neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99, ci | 99 parts sociales |
| - La société CARDINAL PROMOTION, La pleine propriété de Une part sociale, portant le numéro 100, ci | 1 part sociale |
| Total égal au nombre de parts composant le capital social : Cent parts sociales | 100 parts sociales |

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par l'incorporation de bénéfices ou réserves.

Sous réserve des dispositions prévues au paragraphe 3, les engagements d'un associé ne peuvent être augmentés sans son accord.

La décision collective portant augmentation du capital par apport nouveau peut exiger une prime, dont elle fixe le montant et l'affectation.

Toute personne entrant dans la Société à l'occasion d'une augmentation de u capital et qui serait soumise à agrément comme cessionnaire de parts sociales, en vertu de l'article 13, doit être agréée dans les conditions dudit article.

2. Le capital social peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leurs échanges contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

3. toute augmentation du capital par attribution de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction du capital par réduction du nombre de part.

4. Par l'effet de la subrogation conventionnelle, les parts émises à l'occasion d'une augmentation du capital par incorporation de réserves seront soumises au même démembrement que les parts anciennes démembrées auxquelles est attaché le droit d'attribution.

Les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'une distribution de réserves, d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la Société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. Si le paiement a lieu en espèces, les sommes revenant conjointement à l'usufruitier et au nu-proprétaire seront reportées sur un compte bancaire unique ouvert pour l'usufruitier au nom de l'usufruitier et pour la nue-proprété au nom du nu-proprétaire.

TITRE III – PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 9- REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10- DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

10.1 Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

10.2 Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visés ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toute question écrite concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et les décisions extraordinaires modificatives des statuts ayant pour objet :

- L'affectation et la répartition des résultats ;
- L'augmentation et la réduction du capital ;
- Les modifications du pacte social touchant au droit d'usufruit grevant des parts sociales ;
- Le droit de vote ;
- La révocation d'un gérant ;
- Ainsi que pour toutes les décisions ayant pour conséquence, directe ou indirecte, d'augmenter les engagements directs ou indirects de l'usufruitier de parts sociales.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire a le droit de participer aux Assemblées générales.

Le nu-proprétaire disposera par ailleurs du droit de vote pour toutes décisions susceptibles d'augmenter ses engagements (ex : transformation de la société en société en nom collectif) ou d'affecter la substance de ses droits sociaux (ex : dissolution).

10.3 Transmission des droits et obligations des associés

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'Assemblée générale.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés.

ARTICLE 11- INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 13. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

Les dispositions de l'alinéa qui précède sont applicables à chaque nu-proprétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

ARTICLE 12- COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Il est également convenu entre les associés que leurs comptes courants pourront être débiteurs.

Ces sommes sont inscrites au crédit ou au débit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants sont rémunérés au taux maximum fiscalement déductible à la date de l'arrêté des comptes, qu'ils créent des intérêts de comptes courants créditeurs ou débiteurs.

Le montant desdites sommes et les conditions de leur remboursement sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

TITRE IV – CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13- CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1 Cession entre vifs

13.1.1 Conditions de forme

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé, précisant l'identité du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix et la date de cession.

La cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société.

Pour être opposable aux tiers, la cession doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

13.1.2 Agréments

Toutes les parts sociales, y compris celles transmises entre associés ou consenties aux ascendants ou descendants, ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément des associés représentant plus des trois-quarts du capital social, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu des parts de l'associé cédant et celui-ci pouvant participer au vote.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Les porteurs de parts démembrées peuvent également exprimer leur volonté d'acquérir. La répartition du prix entre le nu-propiétaire et l'usufruitier se fera au prorata de la valeur de leurs droits respectifs.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, ou à défaut par le tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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.

13.2 Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues à l'article 13.1.2 ci-dessus, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu des parts de l'époux associé et celui-ci pouvant participer au vote.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associe le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

13.3 Transmission des parts sociales autres que les cessions

13.3.1 Décès d'un associé

Tout ayant-droit, tout dévolutaire, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés de 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, y compris lorsque ces parts font l'objet d'un démembrement.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités par la production d'une copie authentique d'un acte de notoriété notarié, et demande leur agrément, 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. A défaut, la Société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation, dans un délai ne pouvant excéder six mois du jour de la réception de la lettre recommandée dont il est parlé à l'alinéa précédent.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise seront reportés par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Les héritiers et ayants-droits non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur droit de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

13.3.2 Incapacité – Procédure collective

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction du capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminé dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêt au taux légal à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

13.3.3 Donation – Liquidation de communauté

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que celles prévues pour les cessions de l'article 13.1.2 ci-dessus.

En cas de dissolution de communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers sont soumis à agrément dans les conditions prévues à l'article 13.3.1 ci-dessus.

Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à la majorité des associés dans les conditions prévues à l'article 13.2 ci-dessus.

Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

ARTICLE 14- RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

Ce retrait ne prendra effet que dans un délai fixé par décision des associés, mais ne pourra excéder six mois à compter de la réception de la demande de retrait par la Société.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixées, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15- NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

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.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

Le consentement donné au projet de nantissement 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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE V – GERANCE, DECISIONS COLLECTIVES, COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16- GERANCE

1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par les statuts ou par décision collective extraordinaire des associés représentant les trois quarts des parts sociales.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

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

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'Assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant au moins les trois quarts des parts.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

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

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

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

4. Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention « Pour la Société 19/21 RUE BOYER », complétée par l'une des expressions « Le gérant », « Un gérant » ou « Les gérants ».

La nomination et la cessation de fonction des gérants sont publiées conformément à la réglementation en vigueur.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination des gérants ou dans la cessation de leurs fonctions, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

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

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

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

6. Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision extraordinaire des associés.

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

ARTICLE 17- DECISIONS COLLECTIVES

17.1 Nature – Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

1. Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts et des éléments fondamentaux relatifs à la gestion des biens loués dans la Société, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'Assemblée Générale extraordinaire peut décider notamment :

- L'augmentation ou la réduction du capital social ;
- La prorogation de la Société ;
- La dissolution de la Société ;
- La transformation de la Société en société de toute autre forme.
- L'agrément des cessions de parts sociales ;
- La nomination et la révocation du ou des gérants ;
- La rémunération du ou des gérants ;
- L'affectation hypothécaire des immeubles appartenant à la Société ou la prise de toute autres garanties sur les actifs sociaux et toute prise de garantie par le Gérant ; La conclusion de baux commerciaux ou professionnels portant sur les immeubles appartenant à la Société ;

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

2. Sont de nature ordinaire, toutes les décisions collectives qui ne rentrent pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, et notamment :
 - Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la Société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
 - Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation ou consultation écrite, prises à la majorité des voix exprimées.

Toutes les décisions qui ne relèvent pas des décisions collectives des associés relèvent des pouvoirs du Gérant.

17.2 Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en Assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'Assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme de référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer à l'Assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'Assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par le gérant et, le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'Assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées, accompagné de tous les documents nécessaires à l'information des associés, ainsi qu'un bulletin de vote sur chaque résolution proposée sont adressés à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre prévu ci-dessus. Cette mention contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la Société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 18- CONVENTIONS REGLEMENTEES

Le gérant, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 19- COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés uniquement lorsque celle-ci est obligatoire dans les cas prévus par la Loi et les Règlements.

Le Commissaire aux Comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la Loi.

ARTICLE 20- EXERCICE SOCIAL – COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2012.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi qu'une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société en cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, les textes des résolutions proposées, et tous autres documents nécessaire à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent prendre connaissance ou copie.

ARTICLE 21- AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par le gérant.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant ou sont portées en report à nouveau débiteur.

De manière plus générale, l'affectation du résultat sera décidée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

L'usufruitier a droit aux bénéfices afférents aux droits sociaux qu'il détient, la notion de bénéfice s'entendant du bénéfice distribué, et non du bénéfice distribuable. Le résultat devenant un fruit à partir de la décision d'affectation, l'usufruitier ne peut faire valoir aucun droit sur les bénéfices en instance d'affectation ou mis en réserve. Ceux-ci, jusqu'à la décision de distribution, accroissent le capital et donc la base sur laquelle portent les droits des nu-propriétaires.

En cas de démembrement, l'associé obligé à la dette est le nu-proprétaire, sauf pour les dettes de fonctionnement, dont la prise en charge appartient à l'usufruitier.

Corrélativement, les usufruitiers supporteront seuls et à titre définitif l'impôt sur le revenu afférent aux bénéfices et reports à nouveau distribués. Si le débiteur légal de tout ou partie de cet impôt est le nu-proprétaire, l'usufruitier devra lui en rembourser le montant dans le mois de la demande qui lui sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

Les nus propriétaires supporteront seuls et à titre définitif l'impôt sur le revenu afférent aux résultats mis en réserve.

Le débiteur conventionnel de l'impôt aura seul qualité pour choisir, le cas échéant, le mode d'imposition du revenu considéré, et notamment pour opter pour le prélèvement libératoire.

Le titulaire du droit démembré complémentaire devra, à première demande et si besoin est, lui fournir tous renseignements sur sa situation fiscale personnelle et signer tous documents et déclarations à cet effet.

TITRE VI – TRANSFORMATION – DISSOLUTION – LIQUIDATION

ARTICLE 22 – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en Assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en Société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23- DISSOLUTION

1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en Assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la Société unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 24- LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « Société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en Assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, la Ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII – DIVERS

ARTICLE 25- CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés,

relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présentes, seront soumises aux tribunaux compétents.

ARTICLE 26 – REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.

Les soussignées donnent mandat à la Société FONCIERE CARDINAL, représentée par Monsieur Jean-Patrice BERNARD en sa qualité de Président et par Monsieur Guillaume MASSET en sa qualité de Directeur Général à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la Société les engagements suivants :

- Signature de l'acte portant acquisition d'un ensemble immobilier sis à PARIS (75020).
Un terrain bâti d'une surface de 1 000 m² environ sur lequel est édifié un Ensemble Immobilier composé de :
 - Un bâtiment principal sur sous-sol, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
 - Un petit bâtiment à rez-de-chaussée au fond de la propriété,
 - Ainsi qu'une petite cour.
- Souscription auprès de tout organisme de crédit d'un ou plusieurs prêts permettant le financement de cette acquisition,
- Constitution de toutes sûretés réelles immobilières en garantie du remboursement du ou des prêts souscrits pour la réalisation de l'opération.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à Société FONCIERE CARDINAL, représentée par Monsieur Jean-Patrice BERNARD en sa qualité de Président et par Monsieur Guillaume MASSET en sa qualité de Directeur Général et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la Loi.

ARTICLE 27 – FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites incombent conjointement et solidairement aux soussignées, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la Société soit immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

