

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2023 D 06147
Numéro SIREN : 492 328 547
Nom ou dénomination : 52CNV IMMOBILIERE

Ce dépôt a été enregistré le 17/10/2023 sous le numéro de dépôt 126507

52 CNV IMMOBILIERE

Société Civile

Au capital de 1000 €

RCS 492 328 547

LISTE DES SIEGES SOCIAUX ANTERIEURS

Siège social à compter du 12/09/2023

6 rue du Morvan 75011 PARIS

Grefe du Tribunal

PARIS

Adresse des sièges antérieurs

41 rue des Ecoles 94000 Créteil

Grefe du Tribunal

Créteil

Fait à PARIS

Le 12/09/2023

SIGNATURE :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. M. M.', followed by a long horizontal line.

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES
- Société 52 CNV IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

LE 12 SEPTEMBRE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'Le **CEDANT**' désignera le ou les cédant(s) qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'Le **CESSIONNAIRE**' désignera le ou les cessionnaire(s) qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'Les **PARTS**' désigneront les droits sociaux objet des présentes.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 19/09/2023 Dossier 2023 00032353, référence 7544P61 2023 A 09393
Enregistrement : 2750 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Deux mille sept cent cinquante Euros
Montant reçu : Deux mille sept cent cinquante Euros

L

Pascale DJAMBAZIAN
Contrôleuse des Finances Publiques

IDENTIFICATION DES PARTIES

CÉDANT

Monsieur Daniel WIZMAN

Né le 17 septembre 1946 à MARRACKECH (Maroc)

De nationalité française

Demeurant 7, avenue Daumesnil – 94160 SAINT MANDE

Résident au sens de la réglementation fiscale.

CEDANT des parts numérotées de 001 à 500 inclus

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le “ **CEDANT** ”.

D'UNE PART

CESSIONNAIRE

Monsieur Georges SALAZAR

Née le 19 mars 1971 à PARIS 11^e,

De nationalité française

Demeurant 6, rue du Morvan – 75011 PARIS

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

CESSIONNAIRE des parts numérotées de 001 à 500 inclus

Ci-après dénommées aux présentes sous le vocable le “ **CESSIONNAIRE** ”.

D'AUTRE PART

SG

WIZ

NON APPLICATION DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil tant par la lecture qui lui en a été faite par le rédacteur d'acte que par les explications qu'il lui a fournies sur les conséquences de leur non-respect.

Il déclare et atteste sous sa seule responsabilité ne pas entrer dans le cadre desdites dispositions comme ayant la libre-disposition des fonds servant au financement de la présente acquisition.

En tant que de besoin, l'article 1832-2 est ci-après littéralement rapporté :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté. »

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte ainsi que l'intégralité des annexes qui y sont visées et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Les parties déclarent et reconnaissent que l'ensemble des clauses du présent acte ont fait l'objet de négociations qui ont conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties.

Préalablement aux présentes, elles ont pu notamment proposer des amendements aux différentes clauses et conditions.

En conséquence, elles déclarent que le présent contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les parties, préalablement à la **CESSION DE PARTS SOCIALES** faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

1. DESIGNATION DE LA SOCIETE, CONSTITUTION ET EXISTENCE :

La Société dénommée 52 CNV IMMOBILIERE, Société Civile au capital social de 1.000 euros, ayant son siège social 41, rue des Ecoles – 94000 CRETEIL, a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 16 octobre 2006 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation et a pour objet :

« — L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,

— Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.»

Cette société est non cotée.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil, sous le numéro 492 238 547.

Son gérant est Monsieur Salomon AZOULAY.

La société a été régulièrement constituée et existe valablement conformément aux Lois et/ou statuts la régissant.

Elle a été constituée sous la forme de Société Civile.

Toutes les modifications statutaires ont été régulièrement décidées et publiées.

Tous les changements de dirigeants ont été publiés au registre du commerce et des sociétés.

Les statuts de la société ainsi que le fonctionnement de ses organes statutaires sont conformes aux Lois en vigueur et toutes les décisions prises par ses organes sociaux ont été valablement prises, conformément aux Lois et statuts en vigueur. Aucune demande ou requête n'a été formulée par aucun tiers, ni aucune décision d'associé prise en assemblée convoquée, en vue de la dissolution ou liquidation de la société.

La société est titulaire de sa dénomination sociale dont l'usage ne peut lui être contesté par quiconque, car il ne porte pas atteinte aux droits de tiers, et n'est ni antérieurisé par une marque, ni par un quelconque droit de premier usage d'une autre personne morale.

Le cédant n'a connaissance d'aucune autre société ou entreprise qui utilise des dénominations semblables ou susceptibles de créer une confusion avec celle desdites sociétés.

Les activités de la société ont toujours été exercées conformément à son objet social tel qu'il est indiqué dans ses statuts.

Sq

Des copies des statuts et de l'extrait K-bis de la société figurent à en annexe.

Aucune délégation de pouvoir n'a été consentie par les organes sociaux ou statutaires de la société.

2. CAPITAL SOCIAL

Actuellement, le capital social est de MILLE EUROS (1.000 €) divisé en 1.000 titres sociaux, de UN EURO (1 €) chacun, numérotés de 1 à 1.000, et actuellement répartis de la façon suivante :

- à Monsieur Daniel WIZMAN : 500 parts sociales, numérotée de 1 à 500
- à Monsieur Salomon AZOULAY : 500 parts sociales, numérotée de 501 à 1.000

Le capital social a été entièrement libéré à ce jour.

3. EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

4. CLAUSE DE CESSION ET D'AGREMENT

L'article 16 des statuts stipule :

« ARTICLE 12 - Cession des parts sociales

1 — La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 — Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3 — Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 60 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant, Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.»

Tous les associés de la Société 52 CNV IMMOBILIRE ont donné à l'unanimité leur accord à ladite cession.

Ainsi la procédure d'agrément a bien été respectée.

5. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le **CEDANT** déclare être seul propriétaire des parts sociales présentement cédées pour les avoir obtenues en contrepartie de son apport lors de la constitution de la Société.

6. ETAT DU PATRIMOINE SOCIAL

La Société 52 CNV IMMOBILIERE est propriétaire de biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

Les biens sont situés dans un immeuble édifié à l'intérieur du volume n°2 de l'état descriptif de division volumétrique établi sur un terrain situé à Paris 11^e arrondissement, 26, rue Saint Maur, cadastré :

Section BM,
n°17,
lieudit 26 rue Saint Maur,
Surface 00 ha 06 a 75 ca

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

Lot numéro vingt et un (21) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 10 au plan annexé.

Et les soixante quatorze/dix millièmes (74/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 11 au plan annexé.

Et les cinquante huit/dix millièmes (58/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 12 au plan annexé.

Et les cinquante cinq/dix millièmes (55/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan des lots est annexé aux présentes.

Par ailleurs, le cessionnaire confirme avoir pu visiter l'ensemble des lots de la société.

L'Avis d'impôt 2021 à la taxe foncière est annexé aux présentes.

De surcroît, un état hypothécaire pour chacun des lots est également annexé aux présentes.

Le cessionnaire indique avoir pu prendre connaissance, comprendre et analyser parfaitement la situation issue de cet état hypothécaire.

L'acquisition des lots précités par la Société 52 CNV IMMOBILIERE a été réalisée aux termes d'un acte authentique reçu par la SCP BEGON BONNEAU HERBERT, Notaire à Paris le 29 janvier 2007, dont une attestation est demeurée ci-annexée.

6. SITUATION LOCATIVE

La Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est titulaire d'aucun bail ni n'a consenti aucun bail

Les lots précités sont donc libres de toute location et de toute occupation à quelque titre que ce soit.

7. SITUATION COMPTABLE

Le CEDANT déclare que la Société 52 CNV IMMOBILIERE procède à des déclarations des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés (2072-S-SD) dont le dernier résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un revenu net de 5.444 euros,

Le montant des loyers encaissé pour l'exercice précité s'élève à 6.600 euros.

Le montant total des déductions, frais et charges s'élève à 1.156 euros.

Le CEDANT déclare qu'à la date des présentes, la Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est redevable d'aucune dette sociale, d'aucune dette fiscale, ni d'aucune dette vis-à-vis de la copropriété.

Le CEDANT déclare qu'il s'est parfaitement conformé à ses obligations fiscales et est à jour du paiement de tous impôts ou taxes et charges de copropriété.

La dernière déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés (2072-S-SD) portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, a été remise au CESSIONNAIRE préalablement aux présentes et ce dernier reconnaît avoir pu en prendre connaissance et avoir pu obtenir tous les conseils et explications qu'il souhaitait.

Le CESSIONNAIRE a parfaitement pu prendre connaissance et analyser avec son conseiller l'ensemble des données comptables et fiscales de la société, valider la valeur des biens à l'actif de la société.

Le CESSIONNAIRE déclare :

- avoir parfaitement connaissance de la situation comptable et financière de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu analyser les comptes de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu être conseillé par un professionnel spécialiste dédié sur la situation de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu poser toutes les questions qu'il souhaitait
- avoir pu consulter tous les justificatifs qu'il souhaitait

8. SITUATION GENERALE

Le **CEDANT** déclare et garanti :

* que la Société a toujours été et est gérée en conformité des lois et règlements.

* que la signature de la présente cession et l'exécution des obligations qui en découlent ne contreviennent à aucune disposition des statuts de la Société, ni à aucune stipulation d'une convention ou d'un quelconque engagement significatif

auquel le CEDANT et la Société sont parties ou par lequel ils sont liés, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.

*que la présente cession constitue un engagement légal et valable du CEDANT qui l'obligera conformément à ses termes.

* Que la Société n'est liée par aucun engagement hors bilan.

* Qu'il n'existe aucune participation ni aucun engagement dans d'autres sociétés, notamment en participation ou groupement d'intérêts économiques.

* Que la société n'emploie aucun salarié.

9. PROCEDURES/LITIGES EN COURS

Le **CEDANT** déclare et garanti que la Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est partie à aucune procédure, ni en défense, ni en demande et qu'il n'existe aucun litige en cours la concernant.

9. COMPTES BANCAIRES

Il est précisé que la Société 52 CNV IMMOBILIERE ne détient qu'un seul compte bancaire.

Celui-ci est ouvert dans les livres de la banque LCL, agence Paris Saint Maur.

Est versé en annexe le dernier relevé de compte bancaire ainsi que le RIB de la Société.

**CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales,
objet des présentes.**

SG

W.D

CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** CINQ CENTS PARTS SOCIALES (500) de la Société 52 CNV IMMOBILIERE, **NUMÉROTÉES DE 001 À 500**

TOTAL :

500 PARTS

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts dont il s'agit à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

A cet effet, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

PRIX

La cession est consentie et acceptée au prix principal de **55.000 €** (**Cinquante Cinq Mille euros**)

Ledit prix a été déterminé librement entre les parties eu égard aux actifs de la Société, à sa situation comptable, à sa situation générale, aux perspectives d'opérations futures, à l'ancienneté de la société, etc.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, entre les mains du **CEDANT**.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

COMPTES COURANT D'ASSOCIES

La Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est débitrice d'aucun compte courant d'associé.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les parties conviennent expressément que la présente cession n'est assortie d'aucune garantie d'actif et de passif.

Cette absence de garantie est érigée par les parties en condition essentielle et déterminante de leur accord sans laquelle l'acte n'aurait pas été signé.

NANTISSEMENT - SURETES

Le **CEDANT** déclare expressément que les parts cédées sont libres de toute sûreté, option, droit, recours de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE** ou d'en limiter la valeur ou la libre disposition.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 211-4 d du Code de l'urbanisme.

GERANT

Le CEDANT déclare :

- que le gérant de la société est : Monsieur Salomon AZOULAY ;
- que concomitamment à la signature de l'acte de cession des parts sociales objets des présentes, le dirigeant actuel de la société démissionnera de ses fonctions et le cessionnaire procédera à la nomination du nouveau gérant.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

La modification des statuts sera publiée dans un journal d'annonces légales.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le cessionnaire est propriétaire des parts sociales cédées et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du jour de la signature des présentes.

Il aura droit, à compter de ce jour, à la fraction revenant auxdites parts sociales dans les bénéfices distribués au titre de l'exercice en cours et existant à la date d'effet de la cession.

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du cédant relativement aux parts sociales cédées et il sera tenu de se soumettre aux dispositions statutaires et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales ou la Gérance et en général, d'exécuter toutes les obligations qui découleraient de sa qualité d'associé.

DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- n'avoir pas fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

JUSTIFICATIONS

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pu consulter, préalablement à la signature des présentes :

- tous les documents se rapportant à la constitution de la société et à la vie sociale ;
- tous les livres et documents comptables de la société ;
- les contrats et engagements en cours ;
- et plus généralement tous documents annexés aux présentes.

ENREGISTREMENT

Toutes les formalités et l'enregistrement consécutives à la cession seront faites à la diligence du **CESSIONNAIRE**, étant précisé que la Société 52 CNV IMMOBILIERE est à prépondérance immobilière.

PUBLICITE

Les formalités de publicité consécutives à la cession, seront effectuées à la diligence et sous la responsabilité du **CESSIONNAIRE**, dans le mois de la constatation de la réalisation, ainsi que celui-ci s'oblige.

Passé ce délai, il devra en justifier à première demande du **CEDANT** dans les huit jours de ladite demande ; à défaut de justification dans ce délai de huit jours, ces formalités seront accomplies à la diligence du **CEDANT** aux frais du **CESSIONNAIRE**.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties aux présentes attestent pour elles-mêmes que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

SG

W.D

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne sont pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance, les biens sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles et fournies par chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, nonobstant toute éventuelle pandémie ou autre, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuses pour l'une ou l'autre des Parties.

ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour tout litige concernant la présente cession ou ses conséquences, les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble sont déclarés seuls compétents.

FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires de rédaction des présentes sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Il est également précisé que les frais de greffe, droits d'enregistrement et débours de formalités relatifs à la cession sont à régler le jour de la signature par le Cessionnaire.

Enfin, il est expressément indiqué que la présente cession a été possible grâce à l'intervention de la Société ASJ IMMOBILIER, exploitant sous l'enseigne HEMPTON TROCADERO PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°438 251 902.

Les honoraires de la Société ASJ IMMOBILIER ont été fixés à 5.000 euros TTC.

Ces honoraires sont versés au jour des présentes par le Cédant.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les Parties reconnaissent et déclarent :

Sc

- être convenues exclusivement entre elles du prix, des charges et des conditions de la cession objet des présentes et de l'acte la matérialisant,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles relativement aux conditions et termes de l'acte,
- avoir pu poser toutes les questions et avoir pu obtenir toutes les réponses du rédacteur concernant le présent acte dont le projet leur a été transmis bien avant la signature
- avoir été informées des obligations juridiques et fiscales relatives aux présentes, notamment concernant toute déclaration de plus-value de cession pour laquelle le Cédant se fait accompagner par son Expert comptable.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures et sièges sociaux respectifs.

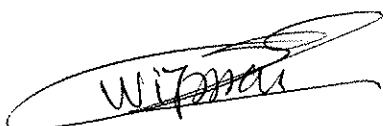
AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le rédacteur d'acte soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Fait à Paris, le 12 septembre 2023
En 5 exemplaires originaux.

Monsieur Daniel WIZMAN
 Cédant



Monsieur Georges SALAZAR
 Cessionnaire



ANNEXES

- Extrait k-bis de la Société
- Statuts à jour
- Attestation de propriété
- Règlement de copropriété
- Plan
- Déclaration 2072 exercice 2022
- Avis de taxe foncière 2021
- PV d'AG de copropriété 2021, 2022 et 2023
- Appels de charges de copropriété des 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres 2023
- Relevé de compte de copropriété
- Dernier relevé de banque et RIB

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES
- Société 52 CNV IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,

LE 12 SEPTEMBRE

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'Le **CEDANT**' désignera le ou les cédant(s) qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'Le **CESSIONNAIRE**' désignera le ou les cessionnaire(s) qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'Les **PARTS**' désigneront les droits sociaux objet des présentes.

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-HYACINTHE
Le 19/09/2023 Dossier 2023 00032354, référence 7544P61 2023 A 09394
Enregistrement : 2750 € Penalties : 0 €
Total liquide : Deux mille sept cent cinquante Euros
Montant reçu : Deux mille sept cent cinquante Euros

Pascale DJAMBAZIAN
Contrôleuse des Finances Publiques

IDENTIFICATION DES PARTIES

CÉDANT

Monsieur Salomon AZOULAY

Né le 17 janvier 1952 à Casablanca (Maroc)

De nationalité française

Demeurant 41, rue des Ecoles – 94000 CRETEIL

Résident au sens de la réglementation fiscale.

CEDANT des parts numérotées de 501 à 1.000 inclus

Ci-après dénommés aux présentes sous le vocable le “ **CEDANT** ”.

D'UNE PART

CESSIONNAIRE

Madame Fernanda DA COSTA épouse SALAZAR

Née le 29 juillet 1974 à LE BLANC MESNIL

De nationalité française

Demeurant 6, rue du Morvan – 75011 PARIS

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

CESSIONNAIRE des parts numérotées de 501 à 1.000 inclus

Ci-après dénommées aux présentes sous le vocable le “ **CESSIONNAIRE** ”.

D'AUTRE PART

NON APPLICATION DE L'ARTICLE 1832-2 DU CODE CIVIL

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1832-2 du Code civil tant par la lecture qui lui en a été faite par le rédacteur d'acte que par les explications qu'il lui a fournies sur les conséquences de leur non-respect.

Il déclare et atteste sous sa seule responsabilité ne pas entrer dans le cadre desdites dispositions comme ayant la libre-disposition des fonds servant au financement de la présente acquisition.

En tant que de besoin, l'article 1832-2 est ci-après littéralement rapporté :

« Un époux ne peut, sous la sanction prévue à l'article 1427, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans que son conjoint en ait été averti et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

La qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues à cet effet par les statuts sont opposables au conjoint ; lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables que dans les sociétés dont les parts ne sont pas négociables et seulement jusqu'à la dissolution de la communauté. »

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte ainsi que l'intégralité des annexes qui y sont visées et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Les parties déclarent et reconnaissent que l'ensemble des clauses du présent acte ont fait l'objet de négociations qui ont conduit à des concessions réciproques et à un accord global et équilibré à la satisfaction de chacune des parties.

Préalablement aux présentes, elles ont pu notamment proposer des amendements aux différentes clauses et conditions.

En conséquence, elles déclarent que le présent contrat est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Les parties, préalablement à la **CESSION DE PARTS SOCIALES** faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :



FS

EXPOSÉ

1. DESIGNATION DE LA SOCIETE, CONSTITUTION ET EXISTENCE :

La Société dénommée 52 CNV IMMOBILIERE, Société Civile au capital social de 1.000 euros, ayant son siège social 41, rue des Ecoles – 94000 CRETEIL, a été immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 16 octobre 2006 pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation et a pour objet :

« — L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,

— Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.»

Cette société est non cotée.

Ladite société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Créteil, sous le numéro 492 238 547.

Son gérant est Monsieur Salomon AZOULAY.

La société a été régulièrement constituée et existe valablement conformément aux Lois et/ou statuts la régissant.

Elle a été constituée sous la forme de Société Civile.

Toutes les modifications statutaires ont été régulièrement décidées et publiées.

Tous les changements de dirigeants ont été publiés au registre du commerce et des sociétés.

Les statuts de la société ainsi que le fonctionnement de ses organes statutaires sont conformes aux Lois en vigueur et toutes les décisions prises par ses organes sociaux ont été valablement prises, conformément aux Lois et statuts en vigueur. Aucune demande ou requête n'a été formulée par aucun tiers, ni aucune décision d'associé prise en assemblée convoquée, en vue de la dissolution ou liquidation de la société.

La société est titulaire de sa dénomination sociale dont l'usage ne peut lui être contesté par quiconque, car il ne porte pas atteinte aux droits de tiers, et n'est ni antériorisé par une marque, ni par un quelconque droit de premier usage d'une autre personne morale.

Le cédant n'a connaissance d'aucune autre société ou entreprise qui utilise des dénominations semblables ou susceptibles de créer une confusion avec celle desdites sociétés.

Les activités de la société ont toujours été exercées conformément à son objet social tel qu'il est indiqué dans ses statuts.

Des copies des statuts et de l'extrait K-bis de la société figurent à en annexe.

Aucune délégation de pouvoir n'a été consentie par les organes sociaux ou statutaires de la société.

2. CAPITAL SOCIAL

Actuellement, le capital social est de MILLE EUROS (1.000 €) divisé en 1.000 titres sociaux, de UN EURO (1 €) chacun, numérotés de 1 à 1.000, et actuellement répartis de la façon suivante :

- à Monsieur Daniel WIZMAN : 500 parts sociales, numérotée de 1 à 500
- à Monsieur Salomon AZOULAY : 500 parts sociales, numérotée de 501 à 1.000

Le capital social a été entièrement libéré à ce jour.

3. EXERCICE FISCAL

L'exercice fiscal s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

4. CLAUSE DE CESSIION ET D'AGREMENT

L'article 16 des statuts stipule :

« ARTICLE 12 - Cession des parts sociales

1 — La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 — Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3 — Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 60 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.



La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.»

Tous les associés de la Société 52 CNV IMMOBILIERE ont donné à l'unanimité leur accord à ladite cession.

Ainsi la procédure d'agrément a bien été respectée.

5. ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES CEDEES

Le **CEDANT** déclare être seul propriétaire des parts sociales présentement cédées pour les avoir obtenues en contrepartie de son apport lors de la constitution de la Société.

6. ETAT DU PATRIMOINE SOCIAL

La Société 52 CNV IMMOBILIERE est propriétaire de biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DESIGNATION

Les biens sont situés dans un immeuble édifié à l'intérieur du volume n°2 de l'état descriptif de division volumétrique établi sur un terrain situé à Paris 11^e arrondissement, 26, rue Saint Maur, cadastré :



Section BM,
n°17,
lieudit 26 rue Saint Maur,
Surface 00 ha 06 a 75 ca

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

Lot numéro vingt et un (21) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 10 au plan annexé.

Et les soixante quatorze/dix millièmes (74/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt deux (22) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 11 au plan annexé.

Et les cinquante huit/dix millièmes (58/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt trois (23) :

Au premier sous-sol, escalier "Sous-sols"

Un EMPLACEMENT COUVERT POUR VEHICULE AUTOMOBILE portant le numéro 12 au plan annexé.

Et les cinquante cinq/dix millièmes (55/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un plan des lots est annexé aux présentes.

Par ailleurs, le cessionnaire confirme avoir pu visiter l'ensemble des lots de la société.

L'Avis d'impôt 2022 à la taxe foncière est annexé aux présentes.

De surcroît, un état hypothécaire pour chacun des lots est également annexé aux présentes.

Le cessionnaire indique avoir pu prendre connaissance, comprendre et analyser parfaitement la situation issue de cet état hypothécaire.

L'acquisition des lots précités par la Société 52 CNV IMMOBILIERE a été réalisée aux termes d'un acte authentique reçu par la SCP BEGON BONNEAU HERBERT, Notaire à Paris le 29 janvier 2007, dont une attestation est demeurée ci-annexée.

6. SITUATION LOCATIVE

La Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est titulaire d'aucun bail ni n'a consenti aucun bail



Les lots précités sont donc libres de toute location et de toute occupation à quelque titre que ce soit.

7. SITUATION COMPTABLE

Le CEDANT déclare que la Société 52 CNV IMMOBILIERE procède à des déclarations des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés (2072-S-SD) dont le dernier résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un revenu net de 5.444 euros,

Le montant des loyers encaissé pour l'exercice précité s'élève à 6.600 euros.

Le montant total des déductions, frais et charges s'élève à 1.156 euros.

Le CEDANT déclare qu'à la date des présentes, la Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est redevable d'aucune dette sociale, d'aucune dette fiscale, ni d'aucune dette vis-à-vis de la copropriété.

Le CEDANT déclare qu'il s'est parfaitement conformé à ses obligations fiscales et est à jour du paiement de tous impôts ou taxes et charges de copropriété.

La dernière déclaration des sociétés immobilières non soumises à l'impôt sur les sociétés (2072-S-SD) portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, a été remise au CESSIONNAIRE préalablement aux présentes et ce dernier reconnaît avoir pu en prendre connaissance et avoir pu obtenir tous les conseils et explications qu'il souhaitait.

Le CESSIONNAIRE a parfaitement pu prendre connaissance et analyser avec son conseiller l'ensemble des données comptables et fiscales de la société, valider la valeur des biens à l'actif de la société.

Le CESSIONNAIRE déclare :

- avoir parfaitement connaissance de la situation comptable et financière de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu analyser les comptes de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu être conseillé par un professionnel spécialiste dédié sur la situation de la Société 52 CNV IMMOBILIERE
- avoir pu poser toutes les questions qu'il souhaitait
- avoir pu consulter tous les justificatifs qu'il souhaitait

8. SITUATION GENERALE

Le **CEDANT** déclare et garanti :

* que la Société a toujours été et est gérée en conformité des lois et règlements.

* que la signature de la présente cession et l'exécution des obligations qui en découlent ne contreviennent à aucune disposition des statuts de la Société, ni à



aucune stipulation d'une convention ou d'un quelconque engagement significatif auquel le CEDANT et la Société sont parties ou par lequel ils sont liés, ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.

*que la présente cession constitue un engagement légal et valable du CEDANT qui l'obligera conformément à ses termes.

* Que la Société n'est liée par aucun engagement hors bilan.

* Qu'il n'existe aucune participation ni aucun engagement dans d'autres sociétés, notamment en participation ou groupement d'intérêts économiques.

* Que la société n'emploie aucun salarié.

9. PROCEDURES/LITIGES EN COURS

Le **CEDANT** déclare et garanti que la Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est partie à aucune procédure, ni en défense, ni en demande et qu'il n'existe aucun litige en cours la concernant.

9. COMPTES BANCAIRES

Il est précisé que la Société 52 CNV IMMOBILIERE ne détient qu'un seul compte bancaire.

Celui-ci est ouvert dans les livres de la banque LCL, agence Paris Saint Maur.

Est versé en annexe le dernier relevé de compte bancaire ainsi que le RIB de la Société.

**CECI EXPOSE, il est passé à la cession de parts sociales,
objet des présentes.**



CESSION DE PARTS SOCIALES

Le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** CINQ CENTS PARTS SOCIALES (500) de la Société 52 CNV IMMOBILIERE, **NUMÉROTÉES DE 501 À 1.000**

TOTAL :

500 PARTS

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire des parts dont il s'agit à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux parts cédées à compter de ce jour.

A cet effet, le **CEDANT** subroge le **CESSIONNAIRE** dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

PRIX

La cession est consentie et acceptée au prix principal de **55.000 €** (**Cinquante Cinq Mille euros**)

Ledit prix a été déterminé librement entre les parties eu égard aux actifs de la Société, à sa situation comptable, à sa situation générale, aux perspectives d'opérations futures, à l'ancienneté de la société, etc.

PAIEMENT DU PRIX

Le **CESSIONNAIRE** a payé le prix ci-dessus exprimé comptant, entre les mains du **CEDANT**.

Ainsi que le **CEDANT** le reconnaît et lui en consent quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

COMPTES COURANT D'ASSOCIES

La Société 52 CNV IMMOBILIERE n'est débitrice d'aucun compte courant d'associé.

GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Les parties conviennent expressément que la présente cession n'est assortie d'aucune garantie d'actif et de passif.



Cette absence de garantie est érigée par les parties en condition essentielle et déterminante de leur accord sans laquelle l'acte n'aurait pas été signé.

NANTISSEMENT – SURETES

Le **CEDANT** déclare expressément que les parts cédées sont libres de toute sûreté, option, droit, recours de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE** ou d'en limiter la valeur ou la libre disposition.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par l'article L 211-4 d du Code de l'urbanisme.

GERANT

Le CEDANT déclare :

- que le gérant de la société est : Monsieur Salomon AZOULAY ;
- que concomitamment à la signature de l'acte de cession des parts sociales objets des présentes, le dirigeant actuel de la société démissionnera de ses fonctions et le cessionnaire procèdera à la nomination du nouveau gérant.

FORMALITES RELATIVES A LA MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts seront modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

La modification des statuts sera publiée dans un journal d'annonces légales.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Le cessionnaire est propriétaire des parts sociales cédées et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du jour de la signature des présentes.

Il aura droit, à compter de ce jour, à la fraction revenant auxdites parts sociales dans les bénéfices distribués au titre de l'exercice en cours et existant à la date d'effet de la cession.

Le cessionnaire est subrogé dans tous les droits, actions et obligations du cédant relativement aux parts sociales cédées et il sera tenu de se soumettre aux dispositions statutaires et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales ou la Gérance et en général, d'exécuter toutes les obligations qui découleraient de sa qualité d'associé.



DECLARATIONS

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- que son état est celui indiqué en tête des présentes ;
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes ;
- contracter en pleine connaissance de cause ;
- n'avoir pas fait ni faire l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire.

Le **CEDANT** déclare que les parts cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du **CESSIONNAIRE**, et qu'aucun créancier soit de la société, soit du **CEDANT**, n'a demandé que les parts de la société présentement cédées soient nanties à son profit.

JUSTIFICATIONS

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît avoir pu consulter, préalablement à la signature des présentes :

- tous les documents se rapportant à la constitution de la société et à la vie sociale ;
- tous les livres et documents comptables de la société ;
- les contrats et engagements en cours ;
- et plus généralement tous documents annexés aux présentes.

ENREGISTREMENT

Toutes les formalités et l'enregistrement consécutives à la cession seront faites à la diligence du **CESSIONNAIRE**, étant précisé que la Société 52 CNV IMMOBILIERE est à prépondérance immobilière.

PUBLICITE

Les formalités de publicité consécutives à la cession, seront effectuées à la diligence et sous la responsabilité du **CESSIONNAIRE**, dans le mois de la constatation de la réalisation, ainsi que celui-ci s'oblige.

Passé ce délai, il devra en justifier à première demande du **CEDANT** dans les huit jours de ladite demande ; à défaut de justification dans ce délai de huit jours, ces formalités seront accomplies à la diligence du **CEDANT** aux frais du **CESSIONNAIRE**.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties aux présentes attestent pour elles-mêmes que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;



- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le **CEDANT** déclare qu'à sa connaissance, les biens sont libres de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles et fournies par chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, nonobstant toute éventuelle pandémie ou autre, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuses pour l'une ou l'autre des Parties.

ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour tout litige concernant la présente cession ou ses conséquences, les Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble sont déclarés seuls compétents.

FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires de rédaction des présentes sont à la charge du Cessionnaire qui s'y oblige.

Il est également précisé que les frais de greffe, droits d'enregistrement et débours de formalités relatifs à la cession sont à régler le jour de la signature par le Cessionnaire.

Enfin, il est expressément indiqué que la présente cession a été possible grâce à l'intervention de la Société ASJ IMMOBILIER, exploitant sous l'enseigne HEMPTON TROCADERO PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le n°438 251 902.

Les honoraires de la Société ASJ IMMOBILIER ont été fixés à 5.000 euros TTC.

Ces honoraires sont versés au jour des présentes par le Cédant.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les Parties reconnaissent et déclarent :



- être convenues exclusivement entre elles du prix, des charges et des conditions de la cession objet des présentes et de l'acte la matérialisant,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles relativement aux conditions et termes de l'acte,
- avoir pu poser toutes les questions et avoir pu obtenir toutes les réponses du rédacteur concernant le présent acte dont le projet leur a été transmis bien avant la signature
- avoir été informées des obligations juridiques et fiscales relatives aux présentes, notamment concernant toute déclaration de plus-value de cession pour laquelle le Cédant se fait accompagner par son Expert comptable.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures et sièges sociaux respectifs.

AFFIRMATION DE SINCERITE

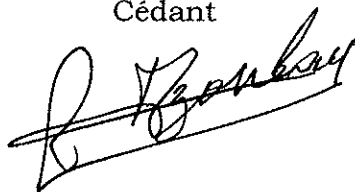
Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le rédacteur d'acte soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Fait à Paris, le 12 septembre 2023
En 5 exemplaires originaux.

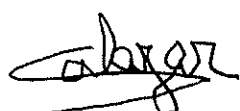
Monsieur Salomon AZOULAY

Cédant



Madame Fernanda DA COSTA épouse SALAZAR

Cessionnaire



ANNEXES

- Extrait k-bis de la Société
- Statuts à jour
- Attestation de propriété
- Règlement de copropriété
- Plan
- Déclaration 2072 exercice 2022
- Avis de taxe foncière 2021
- PV d'AG de copropriété 2021, 2022 et 2023
- Appels de charges de copropriété des 1^{er}, 2^e et 3^e trimestres 2023
- Relevé de compte de copropriété
- Dernier relevé de banque et RIB



52 CNV IMMOBILIERE
Société Civile au capital de 1.000 euros
Siège social : 41, rue des Ecoles – 94000 CRETEIL
RCS CRETEIL 492 328 547

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

SIEGEANT EXTRAORDINAIREMENT

EN DATE DU 12 SEPTEMBRE 2023

PROCES VERBAL

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE 12 SEPTEMBRE

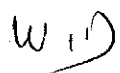
LES ASSOCIES DE LA SOCIETE « **52 CNV IMMOBILIERE** », AU CAPITAL DE 1.000 EUROS DIVISE EN 1.00 PARTS DE 1 EURO CHACUNE, SE REUNISSENT SUR CONVOCATION DE LA GERANCE.

LA SEANCE EST OUVERTE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR SALOMON AZOULAY, GERANT.

L'ENSEMBLE DES ASSOCIES, REPRESENTANT L'INTEGRALITE DU CAPITAL SOCIAL, ETANT PRESENT, L'ASSEMBLEE PEUT DONC VALABLEMENT DELIBERER SUR LES QUESTIONS FIGURANT A SON ORDRE DU JOUR.

ORDRE DU JOUR

- RATIFICATION DE CESSIONS DE PARTS
- MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS
- CHANGEMENT DE GERANT
- TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL
- MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS
- POUVOIR POUR LES FORMALITES



LES ASSOCIES RECONNAISSENT EN OUTRE AVOIR ETE CONVOQUES A LA PRESENTE ASSEMBLEE, MAIS AVOIR RENONCE AU DELAI DE CONVOCATION.

CECI EXPOSE LA DISCUSSION EST OUVERTE. APRES DIVERS ECHANGES DE VUES ET PERSONNE NE DEMANDANT PLUS LA PAROLE, LES RESOLUTIONS SUIVANTES SONT MISES AUX VOIX :

PREMIERE RESOLUTION

LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE LA CESSIION PAR LA MONSIEUR DANIEL WIZMAN DE 500 PARTS SOCIALES LUI APPARTENANT AU PRIX UNITAIRE DE 110 EUROS CHACUNE, SOIT 55.000 EUROS AU TOTAL, AU PROFIT DE MONSIEUR GEORGES SALAZAR, RATIFIE ET AGREE CETTE CESSIION.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS.

DEUXIEME RESOLUTION

LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES APRES AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE LA CESSIION PAR MONSIEUR SALOMON AZOULAY DE 500 PARTS SOCIALES LUI APPARTENANT AU PRIX UNITAIRE DE 110 EUROS CHACUNE, SOIT 55.000 EUROS AU TOTAL, AU PROFIT DE MADAME FERNANDA DA COSTA EPOUSE SALAZAR, RATIFIE ET AGREE CETTE CESSIION.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS.

TROISIEME RESOLUTION

LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES COMME CONSEQUENCE DE LA RESOLUTION PRECEDENTE SOUS RESERVE DE LA REALISATION DES CESSIIONS DE PARTS PROJETEES, DECIDE QUE L'ARTICLE 7 DES STATUTS SERA DE PLEIN DROIT REMPLACE PAR LES DISPOSITIONS CI-APRES, A COMPTER DU JOUR OU LES CESSIIONS SERONT RENDUES OPPOSABLES A LA SOCIETE.

« Article 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 Euros divisés en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

*- Monsieur Georges SALAZAR,
Propriétaire de cinq cents parts
Numérotées de 1 à 500,*

500

W.D



- Madame Fernanda DA COSTA épouse SALAZAR,
Propriétaire de cinq cents parts 500
Numérotées de 501 à 1.000,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts »

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS

QUATRIÈME RESOLUTION

LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS PRENANT ACTE DE LA DÉCISION DU GERANT MONSIEUR SALOMON AZOULAY DE DONNER SA DÉMISSION DU POSTE DE GERANT QU'IL OCCUPE ACTUELLEMENT, DÉCIDE EN REMPLACEMENT DE NOMMER EN QUALITÉ DE NOUVEAU GERANT :

MONSIEUR GEORGES SALAZAR
NÉ LE 19 MARS 1971 A PARIS 11^E,
DE NATIONALITÉ FRANÇAISE
DEMEURANT 6, RUE DU MORVAN – 75011 PARIS
RESIDENT AU SENS DE LA RÉGLEMENTATION FISCALE

POUR UNE DURÉE ILLIMITÉE

MONSIEUR GEORGES SALAZAR, PRÉSENT À LA RÉUNION, DÉCLARE ACCEPTER LES FONCTIONS QUI VIENNENT DE LUI ÊTRE ATTRIBUÉES ET N'ÊTRE FRAPPÉ D'AUCUNE MESURE SUSCEPTIBLE DE LUI INTERDIRE D'EXERCER SON MANDAT DE GERANT.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS

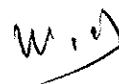
CINQUIÈME RESOLUTION

LA COLLECTIVITÉ DES ASSOCIÉS DÉCIDE DE TRANSFÉRER LE SIÈGE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ AU **6, rue du Morvan – 75011 PARIS.**

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS.

SIXIÈME RESOLUTION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DÉCIDE EN CONSÉQUENCE DE LA RESOLUTION QUI PRÉCÈDE, DE MODIFIER L'ARTICLE 5 DES STATUTS, LEQUEL SERA DESORMAIS LIBELLÉ DE LA MANIÈRE SUIVANTE :



« ARTICLE 5 : SIEGE SOCIAL

LE SIEGE SOCIAL DE LA SOCIETE EST FIXE A :

6, RUE DU MORVAN – 75011 PARIS

IL PEUT ETRE TRANSFERE EN TOUT AUTRE ENDROIT PAR DECISION COLLECTIVE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES »

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS

SEPTIEME RESOLUTION

LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES DONNE TOUS POUVOIRS A SON NOUVEAU GERANT **MONSIEUR GEORGES SALAZAR** A L'EFFET DE PROCEDER A TOUTES LES FORMALITES LEGALES CONSECUTIVES AUX DECISIONS PRISES PAR LA PRESENTE ASSEMBLEE.

CETTE RESOLUTION, MISE AUX VOIX, EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE ET PERSONNE NE DEMANDANT PLUS LA PAROLE, LA SEANCE EST LEVEE A DIX HUIT HEURES.

DE TOUT CE QUI PRECEDE, IL A ETE DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL LEQUEL, APRES LECTURE, A ETE SIGNE PAR TOUS LES ASSOCIES.

FAIT A PARIS
LE 12 SEPTEMBRE 2023



52 CNV IMMOBILIERE
Société Civile au capital de 1.000 euros
Siège social : 6, rue du Morvan – 75011 PARIS
RCS PARIS 492 328 547

STATUTS

MIS A JOUR LE 12 SEPTEMBRE 2023

certifié conforme

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

52 CNV IMMOBILIERE
Société Civile au capital de 1.000 euros
Siège social : 6, rue du Morvan – 75011 PARIS
RCS PARIS 492 328 547

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- Monsieur AZOULAY Salomon, né le 17 Janvier 1952 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité Française, demeurant 41, Rue des Ecoles à CRETEIL (94000).
- Monsieur WIZMAN Daniel, né le 17 Septembre 1946 à MARRAKECH (MAROC), de nationalité Française, demeurant 7, Avenue Daumesnil à SAINT MANDE ((94160).

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

WLD
AP

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 10 du décret N°.78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers,
- Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de «**52CNV IMMOBILIERE**»

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

ARTICLE 4 -Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social de la société est fixé à :

6, rue du Morvan – 75011 PARIS

Il peut être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 6 -- Apports

Apports en numéraire

- Monsieur Salomon AZOULAY
la somme de CINQ CENT EUROS

500

- Monsieur Daniel WIZMAN
la somme de CINQ CENT EUROS

500

Soit au total une somme de MILLE EUROS, ci

1 000 Euros

W (u)
AD

Cette somme sera libérée et versée à un compte ouvert au nom de la Société en formation à la Banque CREDIT LYONNAIS LCL PARIS SAINT MAUR, PARMENTIER 60, Avenue de la République à PARIS (75011).

ARTICLE 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 Euros divisés en 1.000 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 1.000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Georges SALAZAR, Propriétaire de cinq cents parts Numérotées de 1 à 500,	500
---	-----

- Madame Fernanda DA COSTA épouse SALAZAR, Propriétaire de cinq cents parts Numérotées de 501 à 1.000,	500
--	-----

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1.000 parts »

ARTICLE 8 – Augmentation et réduction du capital

1 – Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 – De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 – Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 – Dépôt de fonds

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

AS

W.D

ARTICLE 11 – Parts sociales

1 – Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

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

3 – Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

4 - Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

4 - En cas de démembrement de propriété, le droit de vote est exercé pour toutes les décisions collectives par le nu-propiétaire, sauf l'obligation de verser à l'usufruitier les dividendes perçus.

5 – 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.

ARTICLE 12 – Cession de parts sociales

1 – La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 – Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3 – Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 60 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. la décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

W ID
AP

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

ARTICLE 13 – Transmission par décès des parts sociales

1 – En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2 – Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 – Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt.

W D
AP

Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 – Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de base bancaire depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 – A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

ARTICLE 14 – Responsabilité des associés

1 – Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 – Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

ARTICLE 15 – Décès – Incapacité – Retrait d'un associé

1 – La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, Gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par 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 de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions

W.D
A.P

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 déterminée 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'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 – Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 – Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

2 – La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

3 – La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17 – Gérance

1 – La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22.

2 - Le premier Gérant de la Société, pour une durée indéterminée, est :

- Monsieur AZOULAY Salomon, né le 17 Janvier 1952 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité Française, demeurant 41, Rue des Ecoles à CRETEIL (94000).

à ce présent et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

3 – La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de Gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à

W 10
AS

chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

4 - Les fonctions de Gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

7 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 18 – Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 19 – Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la société,
- le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

W.D
AS

ARTICLE 20 – Assemblées générales

1 – L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 – Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3 – Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4 – Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5 – L'assemblée générale 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.

6 – Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux 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.

ARTICLE 21 – Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 22 – Assemblée générale ordinaire

1 – L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 – Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

W. J.
AS

ARTICLE 23 – Assemblée générale extraordinaire

1 – L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2 – Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 24 – Exercice social

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

Par exception, le premier exercice aura une durée plus courte et sera clos le 31 Décembre 2006.

ARTICLE 25 – Comptes sociaux

1 – Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 – En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 26 – Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 27 – Conventions réglementées

La gérance 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 autre 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 %.

W (1)
ASP

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article 25-1 du décret du 1er mars 1985.

ARTICLE 28 – Affectation et répartition des bénéfices

1 – Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 – Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

ARTICLE 29 – Liquidation de la Société

1 – A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 – Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

3 – Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 30 – Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 31 – Personnalité morale – Immatriculation

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

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur AZOULAY Salomon à l'effet d'accomplir pour le compte de la Société tous actes et de prendre tous engagements qu'il estimera nécessaires.

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la Société.

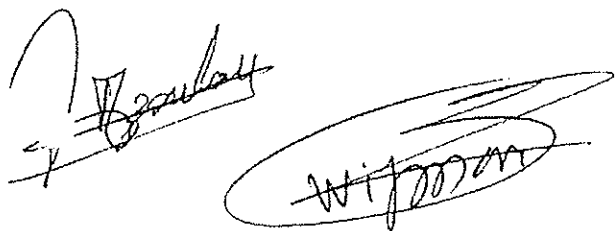
W.D

AS

ARTICLE 32 – Publicité – Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à CRETEIL
le 18 SEPTEMBRE 2006



Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT DE CRETEIL

Le 04/10/2006 Bordereau n°2006/509 Case n°5

Enregistrement : Exonéré

Pénalités :

Ext 3115

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro

L'Agent


Lydia HAUCK
Agent des Impôts