

RCS : POITIERS  
Code greffe : 8602

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 POITIERS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 D 00195  
Numéro SIREN : 882 803 075  
Nom ou dénomination : 12VHC

Ce dépôt a été enregistré le 29/09/2023 sous le numéro de dépôt 5121

**12VHC**  
**Société civile immobilière**  
**au capital de 1 000 euros**  
**Siège social : 55 rue des 3 Pigeons**  
**86100 CHATELLERAULT**  
**882 803 075 RCS POITIERS**

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE**  
**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**  
**DU 18 JUILLET 2023**

L'an deux mille vingt-trois,  
Le 18 juillet,  
A 15 heures,

Les associés de la société 12VHC, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 55 rue des 3 Pigeons 86100 CHATELLERAULT, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents.

Sont présents :

Monsieur Reda TARMOUSSI, titulaire de 99 parts sociales en pleine propriété  
La société LEGZIRA, représentée par Monsieur Reda TARMOUSSI, titulaire d'1 part sociale en pleine propriété,

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

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Reda TARMOUSSI, gérant associé.

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

**ORDRE DU JOUR**

- Déclaration relative à l'opposabilité d'une cession de parts intervenue,
- Modification de l'article 7 des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

- la feuille de présence,
- 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, suite aux actes de cession de parts établis sous seing privé, en date à PARIS du 18 juillet 2023, portant cessions par :

- Monsieur Reda TARMOUSSI d'une (1) part sociale lui appartenant dans la Société à la société LEGZIRA
- Madame Loubna TARMOUSSI de cinquante (50) parts sociales lui appartenant dans la Société à Monsieur Reda TARMOUSSI,

constate en conséquence que lesdites cessions de parts ont été rendues opposable à la Société par transfert sur registre.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente décide de modifier l'article 7 des statuts de la manière suivante :

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de **mille euros (1 000 euros)**.

Il est divisé en **100 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 100**, lesquelles étaient initialement attribuées et réparties comme suit à :

- |   |          |
|---|----------|
| - Monsieur Reda TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci<br>Numérotées de 1 à 50   | 50 parts |
| - Madame Loubna TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci<br>Numérotées de 51 à 100 | 50 parts |

***Suite aux actes de cessions de parts intervenues le 18 juillet 2023, les parts sont actuellement réparties comme suit :***

- |  |          |
|--|----------|
| - La société LEGZIRA, une part sociale en pleine propriété, ci<br>Numérotée 1                                    | 1 part   |
| - Monsieur Reda TARMOUSSI, quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci<br>Numérotées de 2 à 100 | 99 parts |

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

RT  
RS

### TROISIEME RESOLUTION

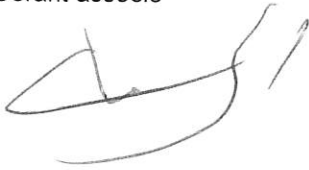
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

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 associé et l'associée présente.

Monsieur Reda TARMOUSSI  
Gérant associé



La société LEGZIRA  
Associée  
*Représentée par M. Reda TARMOUSSI*



# CESSION DE PARTS SOCIALES

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Reda TARMOUSSI**, né le 8 août 1988 à CASABLANCA (MAROC), de nationalité française, demeurant 120 rue des Dames 75017 PARIS,

*ci-après dénommés "le Cédant",  
d'une part,*

## ET

- **La société LEGZIRA**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège est situé au 120 rue des Dames 75017 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 895 086 742, représentée par son Président, Monsieur Reda TAF

*ci-après dénommés "la Cessionnaire",  
d'autre part,*

## IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT:

Monsieur Reda TARMOUSSI, cédant déclare :

- qu'il est célibataire et déclare ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu à l'article 515-1 et suivants du Code civil

- que la part cédée est libre de tout nantissement et ne fait l'objet d'aucune procédure judiciaire qui pourrait faire obstacle à sa cession,

- que la société 12VHC n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Le représentant de la Société cessionnaire, déclare :

- que la Société est une société française et a son siège social en FRANCE ;
- que cette société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que cette société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou autres ;
- que son mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions

Le Cédant et la Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-LAZARE  
Le 15/09/2023 Dossier 2023 00040081, référence 7564P61 2023 A 07237  
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

NT  
NT

- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

- la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer ;

- ne pas être liées à l'égard de quiconque, par une obligation qui lui interdirait la conclusion de tout ou partie du présent contrat ou qui subordonnerait cette conclusion, à une autorisation préalable qui n'aurait pas encore été obtenue à ce jour ;

- que le présent acte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code civil.

### **EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

Suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 14 mars 2020, il existe une société civile immobilière dénommée 12VHC, au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 55 rue des 3 Pigeons, 86100 CHATELLERAULT, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS sous le numéro 882 803 075 pour une durée de 99 ans expirant le 7 avril 2119.

La société 12VHC a pour objet principal :

- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis de nature agricole ou autre, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement,
- Et générale la propriété et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Reda TARMOUSSI, demeurant 120 rue des Dames 75017 PARIS.

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

- |   |          |
|---|----------|
| - Madame Loubna TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci | 50 parts |
| - Monsieur Reda TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci | 50 parts |

Le Cédant possède dans cette Société cinquante parts sociales de 10 euros chacune.

Le Cédant a manifesté son souhait de céder une part sociale au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de l'acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

### **ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES**

Monsieur Reda TARMOUSSI, cédant, possède dans cette Société, cinquante parts sociales de 10 euros chacune. Elles sont numérotées de 1 à 50.

La part présentement cédée appartient en propre au Cédant pour l'avoir reçue en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, Monsieur Reda TARMOUSSI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à la société LEGZIRA, représentée par son Président, qui accepte, une (1) part sociale de 10 euros, portant le numéro 1, sur les cinquante (50) parts lui appartenant dans la Société.

#### **Article 2 - Propriété - Jouissance**

La société LEGZIRA devient l'unique propriétaire de la part cédée à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à cette part, sans exceptions ni réserves.

La Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont elle déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Elle jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, la Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant à la part cédée à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

#### **Article 3 - Remise de pièces**

Le Cédant a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

#### **Article 4 - Prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **DIX (10) euros** lequel prix a été payé à l'instant même par la société LEGZIRA à Monsieur Reda TARMOUSSI, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

#### **Article 5 – Modalité de fixation du prix de cession par les seules parties**

Les parties déclarent avoir arrêté directement et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de toute nature des présentes cessions et donner en conséquence décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant par là même que l'acte établi a été dressé sur leurs seules déclarations et énonciations conjointes, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions financières dudit acte et notamment à l'évaluation des parts sociales cédées.

#### **Article 6 – Règlement définitif entre parties**

Le cédant déclare n'avoir consenti aucune garantie réelle ou personnelle en faveur de la société 12VHC sous quelque forme que ce soit (cautionnement, aval, hypothèque conventionnelle, garantie autonome à première demande, etc...) dont il y aurait lieu de demander la décharge ou la mainlevée à la date du présent acte.

#### **Article 7 - Dispense expresse de garantie de passif et d'actif**

Le cédant certifie qu'à sa connaissance aucun élément n'est de nature à entamer l'actif social figurant dans ladite Société ou à accroître le passif brut existant à la date des présentes.

Toutefois, et de convention expresse entre les parties, la cessionnaire dispense irrévocablement le cédant de toute garantie conventionnelle, tant d'une éventuelle augmentation du passif social que d'une éventuelle diminution de l'actif qui viendraient à se révéler ultérieurement bien qu'ayant une cause ou une origine antérieure à la date de signature des présentes.

### **Article 8 - Agrément de la cession**

Cette cession est soumise à agrément conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du 18 juillet 2023, la collectivité des associés a autorisé la présente cession et a déclaré agréer la société LEGZIRA, Cessionnaire, en qualité de nouvelle associée.

### **Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement**

Le Cédant déclare que la société 12VHC n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que la part sociale cédée a été créée en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

**Le montant des droits d'enregistrement sera de 25 euros.**

### **Article 10 - Plus-Values**

Le cédant déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes que compte tenu du prix de cession prévu au présent acte, il n'y a pas de plus-value à déclarer auprès du centre des impôts.

### **Article 11 - Formalités de publicité - Pouvoirs**

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

### **Article 12 - Affirmation de sincérité**

Les Parties soussignées 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 des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### **Article 13 - Frais**

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la société 12VHC qui s'y oblige.

Les droits d'enregistrement des présentes seront supportés par la Cessionnaire qui s'y oblige.

### **Article 14 – Décharge de responsabilité**

Les parties soussignées déclarent s'être rapprochées d'elles-mêmes et donnent au rédacteur du présent acte pleine et entière décharge concernant les énonciations du fait d'une inexactitude des renseignements fournis, la mission du rédacteur s'étant limitée à la transcription des déclarations des parties et s'étant terminée à leur entière satisfaction.

Les parties reconnaissent et déclarent en outre avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente vente, en toute connaissance de cause après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise du rédacteur des présentes.

Le cédant et la cessionnaire déclarent avoir été informés de la possibilité de choisir chacun, un professionnel du conseil pour la défense de ses propres intérêts, Ils reconnaissent donc expressément avoir été informés des conséquences de ce choix et avoir eu la possibilité de consulter chacun, tout autre conseil, s'ils l'ont jugé utile. Les parties déclarent y renoncer expressément pour la négociation et la conclusion du présent acte.

Le cédant et la cessionnaire précisent que l'acte a été rédigé par la société Michel Creuzot. A cet égard, les parties reconnaissent avoir eu connaissance du projet d'acte préalablement à la présente signature, avoir choisi un rédacteur unique et n'avoir pas d'intérêts opposés susceptibles de mettre en cause la mission de rédaction, mais avoir simplement des intérêts distincts.

Elles reconnaissent en outre que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation mais n'a fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre elles sans être tenu d'en vérifier l'exactitude et déclarent qu'elles le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

De même, elles reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné une lecture exhaustive du présent acte, a répondu à l'ensemble de leurs questions et que ledit acte relate fidèlement leur commune intention.

#### **Article 15 - Protection des données à caractère personnel**

La Société MICHEL CREUZOT, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

En application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD - Règlement européen 2016/679), il est rappelé que les Données nominatives à Caractère Personnelle (DCP) collectées sont enregistrées dans un fichier informatisé notamment pour les finalités suivantes :

- la rédaction des différents actes,
- l'exécution de mesures précontractuelles ou post contractuelles ou l'exécution des différents actes,
- la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers de ses clients,
- la conservation des actes,
- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- la facturation,
- la comptabilité.

Les DCP recueillies sont également destinées à assurer l'archivage et la traçabilité du présent acte afin de pouvoir en délivrer copie. Ces fichiers informatisés contenant les DCP sont destinés au Cabinet MICHEL CREUZOT et à son personnel pour la rédaction du présent acte et la gestion de la relation client et pourront être transmis aux éventuels partenaires ou prestataires.

La collecte des DCP est réduite aux données strictement nécessaires à la finalité visée ci-avant et cette collecte est réalisée sur un support électronique permettant de préserver la qualité et la sécurité des DCP.

Les DCP des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société.

La durée de conservation n'excèdera pas la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées et traitées.

Pendant cette période, tous les moyens aptes à assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles sont mis en place de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés. Tout éventuel accès non autorisé aux données personnelles feront l'objet d'une information aux Parties et seront notifiées aux autorités compétentes en la matière.

Concernant les DCP des personnes physiques, il s'agit notamment de :

- la date de l'acte,
- la nature de l'acte signé,
- les coordonnées du Conseil,
- les éléments d'identification relatifs à leur état civil et notamment : nom patronymique, prénom, régime matrimonial, sexe, date de naissance et adresses postales et courriel.

En signant le présent acte, les Parties autorisent expressément les rédacteurs à collecter et à utiliser les DCP conformément aux finalités exposées ci-avant.

Conformément au RGPD, les Parties pourront exercer leurs différents droits :

- Le droit d'accéder à ses données à caractère personnel,
- Le droit de corriger toute erreur figurant dans les fichiers,
- Le droit de faire effacer ses données à caractère personnel, de limiter leur traitement ou de s'y opposer,
- Le droit de retirer son consentement,

Le droit de s'opposer à la réception de documents de prospection commerciale à l'avenir, et dans certaines circonstances, le droit de veiller à ce que ces informations soient transférées à la personne concernée ou soient transférées à un tiers.

Le droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont les personnes concernées entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus :

par courrier électronique à l'adresse suivante : [mcreuzot@mcreuzot.com](mailto:mcreuzot@mcreuzot.com)

ou par courrier postal à l'adresse suivante :

MICHEL CREUZOT

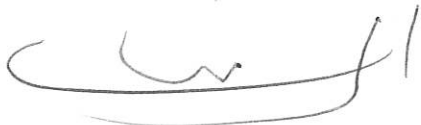
28 – 28 bis boulevard Marie Stuart – 45000 ORLEANS

Le tout, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Fait à PARIS  
Le 18/07/2023  
En 4 originaux

Le Cédant (1)  
Monsieur Reda TARMOUSSI

*Lu et approuvé  
Bon pour la cession d'une part  
société. Bon pour quittance*



La Cessionnaire (2)  
La société LEGZIRA  
Représentée par M. Reda TARMOUSSI

*Lu et approuvé  
Bon pour acceptation  
de la cession*



(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession d'une part. Bon pour quittance".

(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

## CESSION DE PARTS SOCIALES

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- **Madame Loubna TARMOUSSI**, née le 2 juin 1992 à CASABLANCA (MAROC), française, demeurant 8 rue Médéric 75017 PARIS,

*ci-après dénommés "la Cédante"*  
*d'une part,*

ET

- **Monsieur Reda TARMOUSSI**, né le 8 août 1988 à CASABLANCA (MAROC), de nation marocaine, demeurant 120 rue des Dames 75017 PARIS,

*ci-après dénommés "le Cessionnaire"*  
*d'autre part,*

### IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ ET DÉCLARÉ CE QUI SUIT :

Madame Loubna TARMOUSSI, cédante déclare :

- qu'elle est célibataire et déclare ne pas être liée par un pacte civil de solidarité tel que articles 515-1 et suivants du Code civil
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à sa cession,
- que la société 12VHC n'est pas en état de cessation des paiements et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté, de redressement ou de liquidation judiciaires.

Monsieur Reda TARMOUSSI, cédant déclare :

- qu'il est célibataire et déclare ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil

La Cédante et le Cessionnaire déclarent en outre, chacun en ce qui le concerne :

- qu'ils ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites, qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur ;
- et qu'ils ont la qualité de résidents au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger ;

Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT  
PARIS ST-LAZARE  
Le 15/09/2023 Dossier 2023 00040082, référence 7564P61 2023 A 0723X  
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €  
Total liquidé : Vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Vingt-cinq Euros

- la négociation ayant précédé la conclusion du présent contrat a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociations, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toute information susceptible de déterminer leur consentement et qu'elles pouvaient légitimement ignorer ;

- ne pas être liées à l'égard de quiconque, par une obligation qui lui interdirait la conclusion de tout ou partie du présent contrat ou qui subordonnerait cette conclusion, à une autorisation préalable qui n'aurait pas encore été obtenue à ce jour ;

- que le présent acte constitue un contrat de gré à gré au sens de l'alinéa 1 de l'article 1110 du Code civil.

### **EXPOSÉ CONCERNANT LA SOCIÉTÉ**

Suivant acte sous signature privée en date à PARIS du 14 mars 2020, il existe une société civile immobilière dénommée 12VHC, au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, entièrement libérées, dont le siège est fixé 55 rue des 3 Pigeons, 86100 CHATELLERAULT, et qui est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de POITIERS sous le numéro 882 803 075 pour une durée de 99 ans expirant le 7 avril 2119.

La société 12VHC a pour objet principal :

- La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis de nature agricole ou autre, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement,
- Et générale la propriété et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers

Le gérant actuel de ladite Société est Monsieur Reda TARMOUSSI, demeurant 120 rue des Dames 75017 PARIS.

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

- |   |          |
|---|----------|
| - Madame Loubna TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci     | 50 parts |
| - Monsieur Reda TARMOUSSI, quarante-neuf parts sociales en pleine propriété, ci | 49 parts |
| - La société LEGZIRA, une part sociale en pleine propriété, ci                  | 1 part   |

La Cédante possède dans cette Société cinquante parts sociales de 10 euros chacune.

La Cédante a manifesté son souhait de céder cinquante parts sociales au Cessionnaire qui a manifesté le souhait de les acquérir, et ce, selon les termes et conditions du présent contrat.

### **ORIGINE DE PROPRIETE DES PARTS SOCIALES**

Madame Loubna TARMOUSSI, cédante, possède dans cette Société, cinquante parts sociales de 10 euros chacune. Elles sont numérotées de 51 à 100.

Les parts présentement cédées appartiennent en propre à la Cédante pour les avoir reçues en contrepartie de son apport en numéraire lors de la constitution de la Société.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 - Cession de parts**

Par les présentes, Madame Loubna TARMOUSSI cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, à Monsieur Reda TARMOUSSI, qui accepte, cinquante (50) parts sociales de 10 euros, numérotées de 51 à 100, sur les cinquante (50) parts lui appartenant dans la Société.

#### **Article 2 - Propriété - Jouissance**

Monsieur Reda TARMOUSSI devient l'unique propriétaire des parts cédées à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserves.

Le Cessionnaire se conformera à compter de ce jour aux stipulations des statuts de la Société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira à compter de ce jour de tous les droits attachés à cette condition.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à la quote-part des bénéfices ou des pertes correspondant aux parts cédées à compter du jour de la cession au titre de l'exercice en cours.

#### **Article 3 - Remise de pièces**

La Cédante a remis présentement au Cessionnaire qui le reconnaît, la copie des statuts et celle du dernier bilan approuvé de la Société, lesquelles copies ont été certifiées conformes par la gérance de la Société.

#### **Article 4 - Prix de cession**

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CINQ CENTS (500) euros, soit 10 euros par part sociale**, que Monsieur Reda TARMOUSSI a payé à l'instant même à Madame Loubna TARMOUSSI, qui le reconnaît et lui en donne valable et définitive quittance.

#### **Article 5 – Modalité de fixation du prix de cession par les seules parties**

Les parties déclarent avoir arrêté directement et conclu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de toute nature des présentes cessions et donner en conséquence décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présentes, reconnaissant par là même que l'acte établi a été dressé sur leurs seules déclarations et énonciations conjointes, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions financières dudit acte et notamment à l'évaluation des parts sociales cédées.

#### **Article 6 – Règlement définitif entre parties**

La cédante déclare n'avoir consenti aucune garantie réelle ou personnelle en faveur de la société 12VHC sous quelque forme que ce soit (cautionnement, aval, hypothèque conventionnelle, garantie autonome à première demande, etc...) dont il y aurait lieu de demander la décharge ou la mainlevée à la date du présent acte.

#### **Article 7 - Dispense expresse de garantie de passif et d'actif**

La cédante certifie qu'à sa connaissance aucun élément n'est de nature à entamer l'actif social figurant dans ladite Société ou à accroître le passif brut existant à la date des présentes.

Toutefois, et de convention expresse entre les parties, le cessionnaire dispense irrévocablement la cédante de toute garantie conventionnelle, tant d'une éventuelle augmentation du passif social que d'une éventuelle diminution de l'actif qui viendraient à se révéler ultérieurement bien qu'ayant une cause ou une origine antérieure à la date de signature des présentes.

#### **Article 8 - Agrément de la cession**

Cette cession n'est soumise à aucun agrément en vertu des dispositions de l'article 14 des statuts.

#### **Article 9 - Déclaration pour l'enregistrement**

La Cédante déclare que la société 12VHC n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et que les parts sociales cédées ont été créées en vue de rémunérer des apports en numéraire effectués à la Société.

Il précise que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Il sera perçu un droit de 5 % assis sur le prix exprimé et le capital des charges qui peuvent ajouter au prix ou sur une estimation des parties si la valeur réelle est supérieure au prix augmenté des charges, conformément aux dispositions de l'alinéa 1 du II de l'article 726 du Code général des impôts.

**Le montant des droits d'enregistrement sera de 25 euros.**

#### **Article 10 - Plus-Values**

La cédante déclare avoir été informé par le rédacteur des présentes que compte tenu du prix de cession prévu au présent acte, il n'y a pas de plus-value à déclarer auprès du centre des impôts.

#### **Article 11 - Formalités de publicité - Pouvoirs**

La présente cession sera mentionnée sur le registre des transferts, à la diligence du Cessionnaire à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

#### **Article 12 - Affirmation de sincérité**

Les Parties soussignées 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 des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **Article 13 - Frais**

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par la société 12VHC qui s'y oblige.

Les droits d'enregistrement des présentes seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige.

#### **Article 14 – Décharge de responsabilité**

Les parties soussignées déclarent s'être rapprochées d'elles-mêmes et donnent au rédacteur du présent acte pleine et entière décharge concernant les énonciations du fait d'une inexactitude des renseignements fournis, la mission du rédacteur s'étant limitée à la transcription des déclarations des parties et s'étant terminée à leur entière satisfaction.

Les parties reconnaissent et déclarent en outre avoir arrêté et conclu directement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente vente, en toute connaissance de cause après l'étude personnelle de l'affaire sans le concours ni l'entremise du rédacteur des présentes.

La cédante et le cessionnaire déclarent avoir été informés de la possibilité de choisir chacun, un professionnel du conseil pour la défense de ses propres intérêts, Ils reconnaissent donc expressément avoir été informés des conséquences de ce choix et avoir eu la possibilité de consulter chacun, tout autre conseil, s'ils l'ont jugé utile. Les parties déclarent y renoncer expressément pour la négociation et la conclusion du présent acte.

La cédante et le cessionnaire précisent que l'acte a été rédigé par la société Michel Creuzot. A cet égard, les parties reconnaissent avoir eu connaissance du projet d'acte préalablement à la présente signature, avoir choisi un rédacteur unique et n'avoir pas d'intérêts opposés susceptibles de mettre en cause la mission de rédaction, mais avoir simplement des intérêts distincts.

Elles reconnaissent en outre que le rédacteur des présentes n'est pas intervenu dans la négociation mais n'a fait que rédiger à leur gré les conventions arrêtées entre elles sans être tenu d'en vérifier l'exactitude et déclarent qu'elles le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

De même, elles reconnaissent que le rédacteur des présentes leur a donné une lecture exhaustive du présent acte, a répondu à l'ensemble de leurs questions et que ledit acte relate fidèlement leur commune intention.

#### **Article 15 - Protection des données à caractère personnel**

La Société MICHEL CREUZOT, rédacteur des présentes, met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

En application du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD - Règlement européen 2016/679), il est rappelé que les Données nominatives à Caractère Personnelle (DCP) collectées sont enregistrées dans un fichier informatisé notamment pour les finalités suivantes :

- la rédaction des différents actes,
- l'exécution de mesures précontractuelles ou post contractuelles ou l'exécution des différents actes,
- la prospection, la production, la gestion, le suivi des demandes et des dossiers de ses clients,
- la conservation des actes,
- la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption,
- la facturation,
- la comptabilité.

Les DCP recueillies sont également destinées à assurer l'archivage et la traçabilité du présent acte afin de pouvoir en délivrer copie. Ces fichiers informatisés contenant les DCP sont destinés au Cabinet MICHEL CREUZOT et à son personnel pour la rédaction du présent acte et la gestion de la relation client et pourront être transmis aux éventuels partenaires ou prestataires.

La collecte des DCP est réduite aux données strictement nécessaires à la finalité visée ci-avant et cette collecte est réalisée sur un support électronique permettant de préserver la qualité et la sécurité des DCP.

Les DCP des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription. En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec la Société.

La durée de conservation n'excèdera pas la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles sont collectées et traitées.

Pendant cette période, tous les moyens aptes à assurer la confidentialité et la sécurité des données personnelles sont mis en place de manière à empêcher leur endommagement, effacement ou accès par des tiers non autorisés. Tout éventuel accès non autorisé aux données personnelles feront l'objet d'une information aux Parties et seront notifiées aux autorités compétentes en la matière.

Concernant les DCP des personnes physiques, il s'agit notamment de :

- la date de l'acte,
- la nature de l'acte signé,
- les coordonnées du Conseil,
- les éléments d'identification relatifs à leur état civil et notamment : nom patronymique, prénom, régime matrimonial, sexe, date de naissance et adresses postales et courriel.

En signant le présent acte, les Parties autorisent expressément les rédacteurs à collecter et à utiliser les DCP conformément aux finalités exposées ci-avant.

Conformément au RGPD, les Parties pourront exercer leurs différents droits :

- Le droit d'accéder à ses données à caractère personnel,
- Le droit de corriger toute erreur figurant dans les fichiers,
- Le droit de faire effacer ses données à caractère personnel, de limiter leur traitement ou de s'y opposer,
- Le droit de retirer son consentement,

Le droit de s'opposer à la réception de documents de prospection commerciale à l'avenir, et dans certaines circonstances, le droit de veiller à ce que ces informations soient transférées à la personne concernée ou soient transférées à un tiers.

Le droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont les personnes concernées entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus :

par courrier électronique à l'adresse suivante : [mcreuzot@mcreuzot.com](mailto:mcreuzot@mcreuzot.com)

ou par courrier postal à l'adresse suivante :

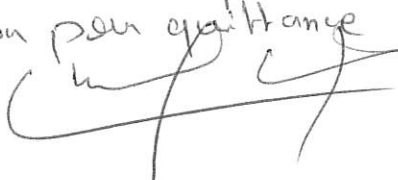
MICHEL CREUZOT

28 – 28 bis boulevard Marie Stuart – 45000 ORLEANS


Le tout, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Fait à PARIS  
Le 18/07/2023  
En 4 originaux

La Cédante (1)  
Madame Loubna TARMOUSSI

*Lu et approuvé. Bon pour la  
cession de 50 parts sociales.  
Bon pour quittance*  


Le Cessionnaire (2)  
Monsieur Reda TARMOUSSI

*Lu et approuvé  
Bon pour acceptation  
de la cession*  


(1) Le Cédant fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour la cession de 50 parts. Bon pour quittance".

(2) Le Cessionnaire fera précéder sa signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé. Bon pour acceptation de la cession"

**12VHC**  
**Société civile immobilière**  
**au capital de 1 000 euros**  
**Siège social : 55 rue des 3 Pigeons**  
**86100 CHATELLERAULT**  
**882 803 075 RCS POITIERS**

## **STATUTS MIS A JOUR**

Mis à jour suite aux cessions de parts intervenues le.....18 juillet.....2023  
(Modification de l'article 7 – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES)  
(Modification de l'article 14 – FORME ET CONDITION DES CESSIONS)

CERTIFIE CONFORME  
LA GERANCE



**Les soussignés :**

- Monsieur Reda TARMOUSSI, né le 8 aout 1988 à Casablanca (Maroc), célibataire de nationalité française, demeurant à Paris (75017) 120 rue des Dames
- Madame Loubna TARMOUSSI, née le 2 juin 1992 à Sidi Belyout (Maroc), célibataire de nationalité marocaine, demeurant à Paris (75017) 8 rue Médéric

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait acquérir ultérieurement la qualité d'associé.

**TITRE I**

**FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE  
DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION**

**ARTICLE 1 - FORME**

La société a la forme d'un Société Civile régie par les articles 1845 et suivants du code civil.

**ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

La propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeuble bâtis ou non bâtis de nature agricole ou autre, dont elle peut devenir propriétaire par voie d'acquisition, de construction, d'échange, d'apport ou autrement.

Et généralement la propriété et la gestion de tous immeubles ou droits immobiliers.

Eventuellement ou exceptionnellement l'aliénation de ceux de ses immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en Société.

Pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, la Société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, constitution d'hypothèque ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Et plus généralement tous actes et toutes opérations quelconques en tous lieux pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini ou en faciliter la réalisation pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société et notamment toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

**ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est « 12VHC ».

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie des mots « Société Civile » puis de

l'énonciation du montant du capital social ; ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

#### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à Chatellerault (86100) 55, rue des Trois Pigeons. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même commune ou des communes limitrophes par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

#### **ARTICLE 5 - DUREE - PROROGATION - DISSOLUTION**

##### I - Durée

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve de dissolution anticipée ou de prorogation.

##### II - Prorogation

Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder quatre vingt dix neuf ans.

##### III - Dissolution

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi ou le cas échéant celles évoquées aux présents statuts.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le redressement judiciaire, la dissolution ou la disparition de la personnalité morale d'un ou plusieurs associés, ni par la cessation des fonctions d'un gérant.

### **TITRE II**

#### **APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

#### **ARTICLE 6 – APPORTS**

##### Apport en numéraire

Les fondateurs suivants effectuent les apports à la Société, à savoir :

- Monsieur Reda TARMOUSSI, une somme de cinq cents euros, ci..... 500 euros
- Madame Loubna TARMOUSSI, une somme de cinq cents euros, ci..... 500 euros

Total égal au montant du capital social soit mille euros, ci..... 1 000 euros

Ces apports ont été libérés par chaque associé à concurrence de 500 euros chacun, soit ensemble 1 000 euros versés dès avant ce jour dans la caisse sociale.

Quant au surplus, chaque associé s'oblige à le verser dans la caisse sociale, après immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels du gérant. Dans le cas de compensation notamment, ce surplus se trouvera ainsi libéré et deviendra automatiquement capital. Ces apports sont rémunérés dans les conditions indiquées à l'article 7 qui suit.

#### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

Le capital social est fixé à la somme de mille euros (1 000 euros).

Il est divisé en **100 parts sociales de 10 euros chacune, numérotées de 1 à 100**, lesquelles étaient initialement attribuées et réparties comme suit à :

- Monsieur Reda TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 50 parts  
Numérotées de 1 à 50

- Madame Loubna TARMOUSSI, cinquante parts sociales en pleine propriété, ci 50 parts  
Numérotées de 51 à 100

***Suite aux actes de cessions de parts intervenues le ....18.juillet.....2023, les parts sont actuellement réparties comme suit :***

- La société LEGZIRA, une part sociale en pleine propriété, ci 1 part  
Numérotée 1

- Monsieur Reda TARMOUSSI, quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci 99 parts  
Numérotées de 2 à 100

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts sociales

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées.

### **TITRE III - PARTS SOCIALES**

#### **CHAPITRE I CARACTERISTIQUES**

##### **ARTICLE 8 - SOUSCRIPTION ET LIBERATION DES PARTS**

###### **1) - Souscription :**

Lorsqu'elles rémunèrent des apports en nature ou en numéraire, les parts sociales doivent être souscrites en totalité par les associés.

###### **2) - Libération des parts sociales**

Les parts attribuées en rémunération d'apport en nature doivent être libérées intégralement au plus tard le jour de l'immatriculation de la Société au R.C.S. ou de l'inscription modificative de cette immatriculation consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Sous réserve des autres conditions de libération des parts sociales de numéraire créées à la fondation et indiquées ci-dessus sous l'article 6 et de celles qui résulteraient expressément de la décision collective les ayant créées, les parts de numéraire sont libérées intégralement à la souscription. Le surplus est versé dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels de la gérance effectués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de retard dans les versements échelonnés stipulés dans les présents statuts ou consécutifs aux appels de fonds visés à l'alinéa qui précède, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de l'échéance non respectée, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts.

Tous les versements à la société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la société.

##### **ARTICLE 9 - REPRESENTATION DES PARTS**

Une part sociale ne peut, en aucun cas, être représentée par un titre négociable.

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions de mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

## **ARTICLE 10 - INCIDENCE DU REGIME DE COMMUNAUTE SUR LA QUALITE D'ASSOCIE**

S'il est fait emploi de biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts sociales, la qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait apport ou réalise l'acquisition.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, 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.

A cet effet, l'époux acquéreur ou apporteur de parts doit, un mois avant la réalisation de l'apport ou l'acquisition des parts, avertir son conjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, du projet d'apport ou acquisition des parts.

Si le conjoint, ainsi averti, notifie son intention de devenir associé lors de l'apport ou d'acquisition, l'acceptation de l'apport ou l'agrément de l'acquéreur vaut pour les deux époux.

Si cette notification est postérieure à l'apport ou à acquisition, le conjoint n'acquiert la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés. Lors de la délibération sur l'agrément, l'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte.

En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

## **CHAPITRE 2 DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS**

### **ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS**

#### 1°/ Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout titulaire de parts a le droit, savoir :

- d'obtenir une fois par an , communication des livres et des documents sociaux.
- de poser, à tout moment, des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, questions auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.
- de prétendre aux fonctions de gérant dans les conditions évoquées ci-après au Titre IV.
- de participer aux décisions collectives d'associés dans les conditions évoquées ci-après au Titre V.

#### 2°/ Droits sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Chaque part sociale donne droit, outre au remboursement du capital qu'elle représente, à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

#### 3°/ Droit au maintien des engagements sociaux

Les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

#### 4°/ Comptes courants d'associés

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt aux taux maximum fiscalement déductible.

#### 5°/ Délivrance de documents

Tout associé peut obtenir de la gérance, sur demande, toutes pièces délivrées en copies certifiées conformes, aux frais de la société à moins qu'elles n'aient déjà été fournies auquel cas la gérance sera en droit de demander le remboursement des frais de copies et d'envoi.

#### 6°/ Droits de disposition sur les parts sociales

La cession entre vifs des parts sociales, le sort des parts ayant appartenu à un associé décédé ou dont la personnalité morale est disparue sont réglés suivant les cas ainsi qu'il est indiqué aux chapitres 3 et 4 du présent titre.

#### 7°/ Droit de se retirer de la société

Un associé, peut sans préjudice du droit des tiers, se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation unanime des associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice social.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. La déconfiture, l'admission au règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait. Dans les cas ci-dessus prévus de retrait d'office le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

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

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la Société ce qu'il ne peut faire dans les cas visés supra entraînant un retrait d'office, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Tous les frais et honoraires du retrait ainsi que le coût de l'éventuelle expertise sont intégralement à la charge du retenant.

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS**

#### 1) Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, selon les prescriptions légales et réglementaires applicables en ce domaine.

#### 2) Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

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 dans les actes de son administration.

### **ARTICLE 13 - INDIVISIBILITE DES PARTS - EXERCICE DES DROITS ATTACHES AUX PARTS**

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis d'une ou plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs parts pour exercer un droit quelconque, notamment en cas d'échange ou d'attribution de parts à l'occasion

d'une opération telle que réduction du capital, augmentation de capital par incorporation de réserves, les droits sociaux isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires contre la société, les associés ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre de parts nécessaire.

#### Usufruit

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué à l'article 11 ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

### **CHAPITRE 3 CESSION DES PARTS ENTRE VIFS**

#### **ARTICLE 14 - FORME ET CONDITION DES CESSIONS**

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé. La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme de dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat, le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ainsi qu'entre ascendants et descendants, est soumise à l'agrément de tous les associés.

En vue d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts, en fait notification avec demande d'agrément à la société et à chacun de ses coassociés par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le projet de cession n'est pas agréé, la décision prise en ce sens est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des coassociés du cédant peut alors, pendant un délai de deux mois, notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou la société elle-même.

Dans l'hypothèse où des offres sont notifiées par plusieurs associés, ces derniers sont, sauf convention contraire entre eux, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou société, ainsi que le prix offert au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées 5ème alinéa du présent paragraphe, aucune offre d'achat n'est faite au cédant, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision de dissolution en notifiant à la société, dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de ladite décision, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession.

#### **ARTICLE 15 - NANTISSEMENT**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. En cas de cession forcée de parts, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code Civil.

### **CHAPITRE 4**

#### **TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES PAR LIQUIDATION DE COMMUNAUTE OU PAR DISPARITION DE LA PERSONNALITE MORALE D'UN ASSOCIE**

#### **ARTICLE 16 - TRANSMISSIONS NON SOUMISES A AGREMENT PREALABLE**

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession exclusivement aux héritiers descendants en ligne directe, aux légataires qui ont en outre la qualité d'héritier en ligne directe.

#### **ARTICLE 17 - TRANSMISSIONS SOUMISES A AGREMENT PREALABLE**

Toute autre transmission de parts par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé est soumise à la majorité **des trois quarts** des associés, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

Faute d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale, selon le cas.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires peuvent être mis en demeure par la société de présenter leur demande d'agrément, dans un délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé et d'avoir à fournir toutes justifications de leurs qualités.

La demande d'agrément doit être présentée par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société peut également requérir toutes justifications de tout notaire.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

## TITRE IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

### ARTICLE 18 - GERANCE

#### 1 - Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés personnes physiques, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective des associés. Toutefois, le ou les premiers gérants sont nommés dans les présents statuts. Le changement ultérieur de gérants ne donnera pas lieu à modification statutaire.

Est nommé en qualité de premier gérant de la société Monsieur Reda TARMOUSSI, demeurant à Paris (75017) 120 rue des Dames

Le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

Le gérant ainsi désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié, et précise qu'à sa connaissance il ne se trouve dans aucun des cas d'interdiction ou de déchéance faisant obstacle à son exercice.

#### 2- Démission

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, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

#### 3- Révocation

Un gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime.

Il est également révocable par décision unanime des autres associés.

Le gérant révoqué ne peut se retirer de la société qu'avec l'accord des autres associés.

#### 4 - Vacance

Si la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

#### 5 - Publicité

La nomination ou la cessation des fonctions du gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

#### 6 - Pouvoirs du gérant

##### **1) Pouvoirs externes**

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. 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.

Sauf à respecter les dispositions prévues au paragraphe 2 ci-après, les gérants peuvent constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

### **2) Pouvoirs internes**

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

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.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de gestion de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par l'assemblée des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses cogérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance. Toute infraction sera considérée comme un juste motif de révocation.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord des associés, savoir :

- l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés,
- tous emprunts,
- tous prêts quelconques consentis à des tiers,
- tous gages et nantissement, toutes constitutions d'hypothèque et de privilège et toutes cautions,
- tous échanges, ventes, acquisitions et apports d'immeubles,
- tous baux d'immeuble, soit comme preneur, soit comme bailleur, s'ils sont supérieurs à neuf ans ou s'ils confèrent un droit à leur renouvellement,
- toutes prises de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés constituées ou à constituer.

Toute contravention aux dispositions ci-dessus sera considérée comme un juste motif de révocation.

### **3) Signature sociale**

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux précédée de la mention « Pour la société civile » complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant » ou « l'un des gérants ».

### 7- Rémunération

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération fixée chaque année lors de l'assemblée générale, ainsi qu'au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation des justificatifs.

### 8 - Responsabilité

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.

## **ARTICLE 19 - CONTROLE DE LA SOCIETE**

La société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par la loi n°84-148 du 1er mars 1984 et son décret d'application sont remplis. Dans ce cas, elle nomme au moins un commissaire aux comptes titulaire et un suppléant, pour six exercices.

## **TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 20 - FORME DES DECISIONS**

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à la majorité des trois quarts des voix attachées aux parts créées par la société. Chaque part donne droit à une voix.

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier 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.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

## **TITRE VI - ANNEE SOCIALE - COMPTES ET RESULTATS SOCIAUX**

### **ARTICLE 21 - EXERCICE SOCIAL**

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

Par exception, le premier exercice portera sur la période allant de l'immatriculation de la société au registre du commerce au 31 décembre 2020.

### **ARTICLE 22 - COMPTABILITE - COMPTES ANNUELS BENEFICES - AFFECTATION ET REPARTITION**

Compte tenu de l'activité limitée de la société, c'est une comptabilité simplifiée qui sera tenue, par relevé des recettes et des dépenses.

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

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

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscription à tous comptes de réserves dont ils fixent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes, s'il en existe, selon décision des associés, sont compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

## **TITRE VII - MODIFICATIONS DU PACTE SOCIAL**

### **ARTICLE 23 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL**

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision collective des associés, conformément à l'article 20 ci-dessus.

La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

## **TITRE VIII - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 24 - LIQUIDATION ET DIVERS**

La dissolution de la société dans le cas prévu à l'article 5 ci-dessus entraîne sa liquidation, hormis les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs liquidateurs nommés à l'unanimité des associés, le gérant associé ou non ne participant pas au vote, ou à défaut par décision judiciaire.

La nomination des liquidateurs est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Les liquidateurs ont tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par éléments, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, les liquidateurs font approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décision font l'objet d'une publication.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

## **TITRE IX - PERSONNALITE MORALE - REPRISE DES ENGAGEMENTS – FORMALITES - MANDAT - FRAIS - DECLARATIONS – ELECTION DE DOMICILE - INTERVENTION**

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires au registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les associés comparants donnent mandat exprès à Monsieur Reda TARMOUSSI, gérant susnommé, qui accepte, de réaliser immédiatement, pour le compte de la société, les actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social, mandant maintenu y compris après immatriculation de la société au registre du commerce, à savoir :

- ouvrir tous comptes bancaires au nom de la SCI,
- négocier et obtenir toutes avances en compte courant nécessaires pour le démarrage de la société,
- souscrire toutes assurances, engager le personnel et faire en général le nécessaire pour un bon démarrage de la société,
- signer tous actes nécessaires à l'achat d'immeubles et notamment l'acquisition d'un ensemble immobilier sis à Chatellerault (86) 12 avenue Victor Hugo
- solliciter tous emprunts ou engagements nécessaires à l'acquisition à concurrence de 350 000 euros, et consentir toutes garanties y afférentes.
- effectuer ou faire effectuer tous travaux d'aménagement et de transformation des bâtiments, objet de la présente société,
- rechercher dès à présent les locataires en vue de la location des immeubles.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire.

Conformément à l'article 6 alinéa 3 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les actes et engagements seront repris par la société, par le seul fait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés et seront réputés avoir été contractés par elle dès l'origine.

Au cas où l'immatriculation de la société n'interviendrait pas dans un délai expirant le 31 décembre 2020 lesdits actes seraient réputés accomplis pour et dans l'intérêt de chacun des associés, solidairement entre eux, vis à vis des tiers, mais dans la proportion de leurs droits dans le capital de la présente société.

En outre, et dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés, appelée à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise la société desdits actes et engagements.

Tous pouvoirs sont donnés aux gérants désignés ci-dessus, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront pris en charge par la société qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les personnes désignées ci-dessus sous le paragraphe « IDENTIFICATION DES ASSOCIES », déclarent, chacune en ce qui la concerne, par elle-même ou leur mandataire :

Avoir la pleine capacité d'aliéner ou de s'obliger.

Ne pas être en état de cessation de paiement et n'avoir fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n°67-563 du 13 juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation de biens, la faillite personnelle et les banqueroutes ou la loi n°85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Sur le régime fiscal de la société, les associés déclarent conserver le caractère translucide de la société. La société ne sera donc pas assujettie à l'impôt sur les sociétés.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et des formalités y afférentes, les comparants font élection de domicile à Poitiers jusqu'à l'immatriculation de la société ou registre du commerce et des sociétés, puis après immatriculation, les parties font élection de domicile au siège social de la société.