

RCS : VALENCIENNES

Code greffe : 5906

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 00426

Numéro SIREN : 901 776 468

Nom ou dénomination : 16, rue nouvelle Hollande

Ce dépôt a été enregistré le 31/08/2023 sous le numéro de dépôt 3514

**SCI 56, rue Barbusse.**

**Société Civile au capital de 400,00 €**  
**Siège social : 2 ter, rue Camelinat , appartement 2, 59770 Marly**  
**RCS : VALENCIENNES 901 776 468**

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE**  
**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**  
**du 27-7-2023**

L'an deux mille vingt et trois le 27 juillet

Les associés de SCI 56, rue Barbusse., Société Civile au capital 400 € réparti en 40 parts de 10 € chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au 2 ter, rue Camelinat , appartement 2, 59770 Marly, sur convocation de la gérance. Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents en entrant en séance.

Sont présents ou représentés :

- M. François Verzura possédant	20 parts de catégorie A.
- SCF VZ Invest possédant	20 parts de catégorie B.
- Total	40 parts

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

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

L'Assemblée est présidée par Monsieur François VERZURA, gérant et associé .

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

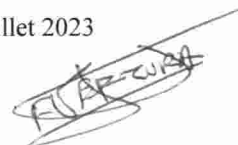
**ORDRE DU JOUR**

- Changement de dénomination de la dénomination de 56, rue Barbusse, en 16, Nouvelle Hollande,
- Modification et adaptation des statuts en conséquence
- 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 texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Puis Monsieur le Président déclare que la SCI VERMEIL avait reporté sa décision de vendre son immeuble compte tenu des difficultés rencontrées avec une de ses locataires, notamment compte tenu que l'immeuble a été déclaré comme "non décent" et du contentieux qui s'en est suivi.



Par la suite la SCI VERMEIL a décidé de proposer la cession de son immeuble à un prix augmenté et à des conditions financières et d'engagements qui ne peuvent recevoir l'approbation de notre société, l'immeuble ne respectant toujours pas les critères de "décence" requis par la loi et les textes réglementaires en FRANCE.

Par ailleurs une nouvelle proposition nous a été faite, plus intéressante et surtout moins incertaine, que nous souhaitant accepter et concernant un immeuble situé au 16, rue de la Nouvelle Hollande à 59300 Valenciennes donnant par ailleurs au 20, place Delsaux..

En conséquence le président pense qu'il serait judicieux de modifier la dénomination de la société qui devient: "16 rue Nouvelle Hollande" et les statuts en conséquence, notamment les articles 2 et 3.

En cas d'accord quant à cet agrément il demande à ce que les statuts soient modifiés et adaptés en conséquence de la décision qui serait prise.

les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires sont immédiatement mis à la disposition des associés. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

### **PREMIÈRE RÉOLUTION**

L'assemblée décide de modifier la dénomination de la société qui devient: "16, rue Nouvelle Hollande" et l'article 2 et 3 des statuts en conséquence.

Les statuts modifiés sont lus par les associés et seront annexés au présent procès verbal.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **DEUXIÈME RÉOLUTION**

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 les cogérants.



**SCI 16, rue Nouvelle Hollande.**

**Société Civile au capital de 400,00 €**

**Siège social : 2 ter, rue Camelinat , appartement 2, 59770 Marly**

**RCS : VALENCIENNES 901 776 468**

**STATUTS MODIFIES PAR L'AGE**  
**du 27 Juillet 2023**

La société civile immobilière continue à exister dans les termes et comme suit:

Entre :

Monsieur François Jacques Dominique Verzura, né le 13 décembre 1978 à Cambrai (Nord), demeurant 2 ter, rue Camelinat, appartement 2, 59770 Marly, célibataire, de nationalité française

La société SCF VZ Invest, société civile au capital de 288 300 €, siège social, 7 rue Sainte Anne 75001 Paris, RCS Paris 412 431 728 , représentée par M. Jacques Verzura, cogérant

**TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE**

**ARTICLE 1 - FORME**

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

**ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet :

- l'acquisition d'un immeuble sis au 16, rue de la Nouvelle Hollande 59300 Valenciennes (France), l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement.

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

**ARTICLE 3 - DÉNOMINATION**

La dénomination de la Société est : **16, rue Nouvelle Hollande.**

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'FV' and a large, abstract scribble.

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

La société indiquera sur ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article 72 du décret n.84-406 du 30 mai 1984 modifié.

#### **ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : **2 ter, rue Camelinat , appartement 2, (59770) Marly**

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

#### **ARTICLE 5 - DURÉE**

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 26-7-2010.

### **TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL**

#### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Il a été apporté en numéraire lors de la constitution :

##### **Apports en numéraire au titre des parts A**

- par Monsieur François Jacques Dominique Verzura la somme de 200,00 €

##### **Apports en numéraire au titre des parts B**

- par la Société civile SCF VZ INVEST, la somme de 200,00 €,

Soit au total la somme de quatre cent euros (400 €), laquelle somme sera libérée suivant appel effectué par la gérance en fonction des besoins de la Société. Dès réception de ces fonds, la gérance doit verser lesdites sommes dans la caisse sociale sous huit jours.

#### **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à quatre cent euros ( 400 €).

Il est divisé en quarante parts de dix euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :



à la M. François VERZURA,	en pleine propriété	20 parts sociales,
à la SARL Actif Promotion et Construction	en usufruit	20 parts sociales,
à la société SCF VZ INVEST	en nue-propiété	20 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social: 40 parts sociales.

La durée de l'usufruit est décidée pour une période de treize ans à compter du 9 août 2021 pour se terminer le 31 décembre 2034 compris.

Récapitulatif	Pleine propriété		Usufruit		Nue-propiété	
		n° parts		n° parts		n° parts
M. François VERZURA	20	catégorie A				
SCF VZ INVEST -RCS Paris 412 431 728					20	Catégorie B
ACTIF PROMOTION ET CONSTRUCTION -RCS Paris 901 776 468			20	Catégorie B		
Total: 40 parts	20		20		20	

## **ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL**

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

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

## **TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GÉNÉRALES DES ASSOCIES**

### **ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES**

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

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

### **ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

#### 1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale de catégorie A donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société tenant compte de la décision de financement des actifs que le ou les détenteurs de parts de cette catégorie ont prise, et dans tout l'actif social, sous déduction là aussi des conséquences de ces décisions de financement qu'ils ont prises.

Il en est de même des détenteurs de parts de catégorie B.

Plus précisément, ces propos signifient que le ou les détenteurs de parts d'une même catégorie pourront prendre la décision de financer l'acquisition des emprunts fonciers, soit, d'une part, par emprunt souscrit par la société, et dans ce cas sa quote-part des résultats serait grevée des frais correspondants aux emprunts souscrits par la société.

Soit d'autre part et inversement le ou les détenteurs de parts d'une même catégorie qui décideraient de financer l'acquisition des emprunts fonciers par un apport en compte courant bloqué auprès de la société bénéficieraient d'une attribution des résultats non réduits par les charges et frais résultant d'une opération d'emprunt souscrit par la société.

Il en est de même en ce qui concerne l'attribution des actifs sociaux diminués ou pas des emprunts qui seraient souscrits par la société et affectés aux détenteurs des parts d'une même catégorie.

Afin d'organiser les droits et obligations des détenteurs des parts il est expressément décidé que la partie de l'immeuble correspondant aux parts de catégorie A représente cinquante pour cent de la totalité de la valeur de l'immeuble. Dans le même esprit, les parts de catégorie B représentent cinquante pour cent de la valeur totale de l'immeuble.

Il ressort aussi des choix de financement que ceux-ci peuvent diminuer l'attribution de la valeur affectée de l'immeuble aux détenteurs de parts d'une même catégorie.

Toujours dans cette optique, il est expressément décidé que les détenteurs de parts de catégorie A seront responsables des engagements financiers nécessaires à l'acquisition de la partie de l'immeuble correspondant à leurs droits.

De même les détenteurs de parts de catégorie B seront responsables des engagements financiers nécessaires à l'acquisition de la partie de l'immeuble correspondant à leurs droits.

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

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

## 2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

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



sociaux.

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

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

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après. Chaque part sociale donne droit à une voix.

### 3 - Transmission des droits et obligations des associés

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

### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

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

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

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

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

### **ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé et déterminé en fonction de la catégorie des parts détenues.

Les comptes devront donc différencier les apports en fonction de la catégorie des parts.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

## TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

### ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

#### 1 - Cession entre vifs

L'agrément des associés est donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

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

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

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

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

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

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

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

#### **2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé**

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



personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

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

### **3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions**

#### **1) Décès d'un associé.**

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

#### **2) Donation - Liquidation de communauté.**

La transmission des parts sociales par voie de donation sont soumises aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées. Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

#### **3) Autres transmissions entre vifs.**

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

### **ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

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

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a

apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil. Dans ce cas, l'éventuelle plus value, résultant de l'attribution du bien sera supposée acquise entre les mains du retrayant, et donc également taxable entre ses mains.

En cas de retrait avec affectation d'un ou plusieurs éléments d'actifs, la taxation de la plus value résultant de la sortie de ces éléments d'actifs devrait être supportée par l'associé retrayant.

## **ARTICLE 15 - NANTISSEMENT**

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

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

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

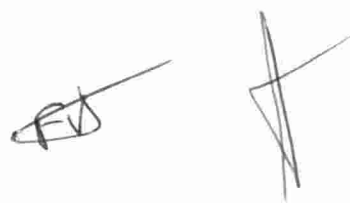
Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

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

## **ARTICLE 16 - GERANCE**

### **1 - Désignation - Démission - Révocation**

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective des associés

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

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

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

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

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

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

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

## 2 - Pouvoirs

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

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

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 16 rue Nouvelle Hollande",

complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

### 3 - 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.

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

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

### 4 - Rémunération

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

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

### 5 - Premiers gérants

Les premiers gérants sont:

M. François Verzura, demeurant 2 ter, rue Camelinat , appartement 2, 59770 Marly

La société Actif, Promotion et Construction, SARL au capital de 12 040 €, 7, rue Saint Anne 75001 Paris, 317 032 977 RCS Paris, elle-même représentée par son gérant, M. Jacques Verzura demeurant 40, rue Liévin 7387 Roisin Belgique.

Les gérants déclarent, chacun en ce qui le concerne, accepter le mandat de gérance et qu'ils ne sont ni interdits, ni déchus, ni en situation d'incompatibilité.

## **ARTICLE 17 - DÉCISIONS COLLECTIVES**

### 1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

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



visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social;
- la prorogation de la société;
- sa dissolution;
- sa transformation en société de toute autre forme.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire sont prises à la majorité des voix attachées aux parts créées par la société.

Conformément au Code civil, en cas de démembrement des parts, les décisions extraordinaires sont prises par les nu-proprétaires et les décisions ordinaires par les usufruitières.

## 2 - Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.

Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée.

La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à



l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

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

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

Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé ne peut se faire représenter que par son conjoint ou un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

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

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs.

Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants; il est constitué un bureau comprenant outre le président et un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à son nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau, dans les conditions des articles 44 et 45 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

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

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

La modification des droits ou devoirs de l'une ou de l'autre des catégories de porteurs de parts devra être autorisée à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires par les détenteurs des parts de la catégorie concernée.



## **ARTICLE 18 - 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 société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

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

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

## **ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

## **ARTICLE 20 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2021.

La détermination des résultats devra tenir compte des droits des différentes catégories de porteur de parts.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social. Il sera néanmoins tenu compte des droits spécifiques des différentes catégories de parts.

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

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un

rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

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

Lorsque des parts de la société sont détenues directement ou indirectement par des personnes physiques dans le cadre d'un patrimoine privé, les résultats les concernant sont déterminés suivant une comptabilité de recettes-dépenses conformément au paragraphe II de l'article 238 bis K du Code général des impôts.

Lorsque des parts de la société sont détenues directement ou indirectement par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les résultats les concernant sont déterminés suivant une comptabilité commerciale autorisant les dotations aux amortissements et aux provisions, et ce conformément au paragraphe I de l'article 238 bis K du Code général des impôts.

## **ARTICLE 21 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

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

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

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

*La détermination de l'affectation des résultats devra tenir compte des droits des différentes catégories de porteurs de parts, plus spécifiquement en faisant supporter les frais financiers internes affectés aux actifs par les porteurs de parts de la catégorie ayant décidé ces modalités de financement.*

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

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

Au cas où il existerait des parts détenues en pleine propriété, en usufruit ou en nu-propriété, directement ou indirectement par des personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé d'une part et par ailleurs des parts détenues directement ou indirectement en pleine propriété, en usufruit ou en nu-propriété, par des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés, les résultats affectés à chacun des associés le seront en fonction de la détermination des résultats les

concernant.

Ces modalités résultent des conséquences fiscales différentes puisque lorsque les résultats sont déterminés suivant une comptabilité de recettes dépenses, dans ce cas il n'est pas tenu compte de dotations aux amortissements et aux provisions contrairement à l'autre cas.

En cas de démembrement des parts, les résultats courants, positifs ou négatifs profitent aux usufruitiers et les résultats exceptionnels aux nu-propriétaires.

Des comptes séparés de bénéfices, de report à nouveau et de réserves se rapportant aux différentes catégories de parts devront être créés et utilisés pour remplir les obligations inhérentes aux modalités spécifiques des statuts

## **TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 22 - TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ**

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

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

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

### **ARTICLE 23 - DISSOLUTION**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 24 - LIQUIDATION**

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

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

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

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

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

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


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

#### **TITRE VII. - DIVERS**

#### **ARTICLE 25 - CONTESTATIONS**

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

Statuts modifiés le 27 juillet 2023

Handwritten signature and initials in black ink, appearing to be 'F. ARZU' and a stylized signature.