

STATUTS
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
Au capital de 1.000,00 euros

« 2VAIR »

Siège social :
39 rue Matabiau
31000 TOULOUSE.
RCS TOULOUSE

LES SOUSSIGNÉS :

- **Monsieur Yassine LEFKI**, né le 10 janvier 1975 à MOHAMED BELOUIZDAD (ALGERIE), gérant de société, de nationalité française, domicilié 17 route de Daux – 31700 MONDONVILLE, divorcé de Madame Dalila ZIANE suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de TOULOUSE (31000) le 6 novembre 2020 et non remarié, non lié par un pacte civil de solidarité.

- **Monsieur Stéphane CHADOURNE**, né le 13 octobre 1959 à BORDEAUX (GIRONDE), gérant de société, de nationalité française, domicilié 166 Chemin du Bosc – 31860 LABARTHE – SUR – LEZE, marié avec Madame Marie Laure ESPEL sous le régime de la séparation de biens.

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

TITRE – I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE.

Article 1 - Forme

Il est formé une société civile immobilière qui sera régie par les textes de loi en vigueur, notamment par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, ainsi que par toutes les dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ou complèteraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la propriété, de biens mobiliers ou immobiliers, de parts sociales afférentes à des biens immobiliers, l'administration et l'exploitation par bail, la location, l'attribution gratuite en jouissance aux associés des locaux occupés par eux-mêmes au titre de leur résidence principale, ou autrement de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, de prise de participation, de construction, d'échange, d'apport ou autrement.

- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets.

- Eventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société, au moyen de vente, d'échange ou d'apport en société.

- Tous placements de capitaux sous toutes formes, y compris la souscription ou l'acquisition de toutes actions, obligations, parts sociales.

- Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, et notamment le cautionnement hypothécaire non rémunéré de la société civile, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 – Dénomination.

Sa dénomination sociale est « **2VAIR** ». Cette dénomination sociale qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie de la mention « société civile immobilière » ou « SCI » et de l'indication du siège et du capital social.

Article 4 – Siège.

Son siège social est sis **39 rue Matabiau – 31000 TOULOUSE**.

Ce siège social peut être transféré en tout autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision collective ordinaire et partout ailleurs sur décision collective extraordinaire.

Article 5 – Durée.

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou prorogation sur décision extraordinaire des associés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité, ni par la déconfiture, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement judiciaire, dissolution de la personne morale d'un associé.

TITRE - II - APPORTS - CAPITAL - PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports.

Les soussignés font apport en numéraire à la présente société :

1. **Monsieur Yassine LEFKI** : la somme de **950,00 euros (neuf cent cinquante euros)**, entièrement libérée.
2. **Monsieur Stéphane CHADOURNE** : la somme de **50,00 euros (cinquante euros)**, entièrement libérée.

Le montant total des apports en numéraire est de **1.000 (mille) euros**.

Les associés fondateurs reconnaissent, expressément et réciproquement, avoir déposé ou fait déposer par leurs représentants légaux, sur un compte ouvert au nom de la société en formation les sommes susvisées d'un montant total de 1.000 (mille) euros.

Monsieur Yassine LEFKI et Monsieur Stéphane CHADOURNE déclarent effectuer les apports en numéraire indiqués plus haut avec des deniers qui leur sont propres.

47

Article 7 – Capital social.

Le capital social souscrit lors de la constitution de la société est de **1.000 (mille) euros**.

Le capital est divisé en 100 parts de 10,00 euros chacune, entièrement libérées, souscrites et attribuées aux associés proportionnellement à leurs apports soit :

1. A **Monsieur Yassine LEFKI**, à concurrence de **95 parts**, numérotées de 1 à 95, représentant un apport en numéraire de 950,00 euros,
2. A **Monsieur Stéphane CHADOURNE**, à concurrence de **5 parts**, numérotées de 96 à 100, représentant un apport en numéraire de 50,00 euros,

Conformément à la loi, les soussignés déclarent que les parts sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci – dessus.

Article 8 – Modification du capital par décisions des associés.

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérées par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; mais, les attributaires des parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés par les autres associés.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en un ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes, ou création de parts nouvelles.

1. Augmentation du capital

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article ci-après.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits. Ces cessions ou acquisition ont lieu librement entre associés.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société à condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à 30 jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

2. Réduction du capital

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération. La réduction du capital ne peut, en aucun cas, porter atteinte à l'égalité des associés.

Article 9 – Droits et obligations attachés aux parts sociales.

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

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelques mains qu'elles passent. La propriété d'une part, emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives. Il dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

Les titres des associés ne peuvent être représentés par des titres négociables.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société, les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si des parts sociales sont grevées d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions prises en assemblées ordinaires concernant la gestion de la société.

Le nu – propriétaire est convoqué aux assemblées avec voix consultative sauf pour les assemblées concernant le rapport annuel de gestion, l'agrément, le droit de substitution et la répartition des bénéfices, où la représentation de tous est de plein droit. Dans les assemblées extraordinaires, le droit de vote appartient au nu – propriétaire et à l'usufruitier.

Les héritiers, ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

Vis-à-vis des créanciers sociaux, chacun des associés n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements, conformément aux dispositions de l'article 1857 du code civil.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital est la plus faible.

Toutes les actions contre les associés non-liquidateurs ou leurs héritiers ou ayant cause se prescrivent par cinq ans à compter de leur départ de la société ou de la publication de la dissolution de la société. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Article 10 – Cession entre vifs des parts sociales.

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit dans un acte notarié ou dans un acte sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière par acte extrajudiciaire ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Les cessions entre époux doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants du cédant.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant plus des deux tiers au moins du capital social.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la société et chacun de ses coassociés, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du cessionnaire proposé et le nombre de parts à céder et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de la notification du projet de cession à la société, la gérance doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de statuer sur la demande d'agrément.

Le délai minimum entre la convocation et la tenue de l'assemblée est de 15 jours.

Si la gérance ne procède pas à la convocation en assemblée dans les délais fixés ci-dessus, tout associé, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, peut convoquer lui-même l'assemblée pour délibérer du projet de cession ou peut solliciter le président du tribunal judiciaire afin qu'il désigne un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La décision des associés n'est pas motivée et la gérance notifie dans les quinze jours le résultat du vote de l'assemblée à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La gérance notifiera au cédant dans un délai maximum de 90 jours à compter de la demande d'agrément de ce dernier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la réponse des associés. Passé ce délai, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité ou peut, elle-même, procéder à un rachat des parts en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le ou les nom(s) du 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 conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut toutefois rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Les dispositions ci-dessus sont applicables à tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie de fusion ou d'apport ou encore à titre d'attribution en nature à la liquidation.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à 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 huit jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même en vue de leur annulation.

Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifiée un mois avant la vente tant aux associés qu'à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

La qualité d'associé est reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint commun en biens qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé.

Lorsqu'il notifie son intention lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, les clauses d'agrément prévues pour les personnes étrangères à la société par les statuts sont opposables au conjoint ; l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les dispositions ci – dessus ne sont applicables que jusqu'à la dissolution de la communauté.

La décision des associés doit être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au conjoint dans un délai de trois mois après sa demande. A défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé reste associé pour la totalité des parts de la communauté.

Article 11 – Nantissement.

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique, et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

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

Article 12 – Décès, liquidation de communauté entre époux, retrait ou exclusion d'un associé.

Les parts sociales sont librement cessibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront justifier à la société de leur état civil, de leurs qualités et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire, d'un certificat de propriété ou de tous autres documents probants.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité des deux tiers du capital social.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Tant qu'il n'aura pas été procédé au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé (et, éventuellement, de la communauté des biens), les droits attachés auxdites parts seront exercés ainsi qu'il est dit sous l'article 9 des présents statuts.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société. Il doit alors informer la gérance de son souhait en respectant un préavis de 6 mois.

L'autorisation de retrait est donnée par la collectivité des autres associés statuant comme en matière extraordinaire à la majorité des deux - tiers.

Le retrait pourra être également autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

En cas de motif grave, tout associé peut être exclu par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de ses parts dont la valeur, à défaut d'accord amiable, sera fixée par expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 13 – Dissolution d'une personne morale associée – Liquidation des biens ou déconfiture d'un associé.

La dissolution d'une personne morale, associée de la société, n'entraîne pas la dissolution de la société.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant un associé et à moins que les autres ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

TITRE III - ADMINISTRATION

Article 14 – Administration – Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, associé ou non, choisis par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Le premier gérant de la société est :

- **Monsieur Yassine LEFKI**, né le 10 janvier 1975 à MOHAMED BELOUZDAD (ALGERIE), gérant de société, de nationalité française, domicilié 17 route de Daux – 31700 MONDONVILLE, à ce présent (comme associé) qui déclare accepter cette fonction.

Monsieur Yassine LEFKI est nommé gérant pour une durée indéterminée.

Les fonctions du (co)gérant cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, sa mise en liquidation des biens, son règlement judiciaire, sa démission ou sa révocation.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

Un nouveau gérant est alors nommé par la collectivité des associés convoquée d'urgence par le gérant démissionnaire ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par un mandataire de justice nommé à la requête de l'associé le plus diligent.

Le gérant est révocable au cours de son mandat par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner à tout moment sans avoir à justifier d'un motif légitime.

La notification de la démission doit être faite à chacun des associés, à la société et aux autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 3 mois avant la cessation de ses fonctions de gérant.

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

Le démissionnaire s'expose à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

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

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution de la société.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

Les frais de représentation et de déplacement, dans l'intérêt de la société, sont remboursés sur présentation de pièces justificatives.

Article 15 – Pouvoirs du Gérant.

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

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 exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

Le gérant peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs pour une opération particulière.

Article 16 – Responsabilité du Gérant.

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, 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 répartition 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.

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant les dommages-intérêts sont alloués à la société.

Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

TITRE IV – DECISIONS COLLECTIVES.

Article 17 – Objet.

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser les gérants pour les opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts.

Article 18 – Modes de consultation.

1./ La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, mêmes absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

1° - Assemblée générale

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Pendant la période de liquidation, les assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la réunion à chacun des associés. Cette lettre indique l'ordre du jour de l'assemblée 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 des 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. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent ont accès à l'assemblée.
Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

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

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour. Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés.

Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

2° - Consultation écrite

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés par la gérance en double exemplaire à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

II/. Tout associé a droit de participer aux décisions quels que soient la nature et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède.

Tout associé peut se faire représenter par son conjoint (associé ou non) ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

III/. Les procès-verbaux sont établis sur un registre coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du Tribunal de commerce ou du tribunal judiciaire, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Article 19 – Décisions collectives ordinaires.

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés étant précisé que la nomination et la révocation des gérants, même statutaires, sont de leur compétence.

Chaque année, la gérance doit rendre compte de la gestion aux associés ainsi qu'il est dit ci-après.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont sur deuxième convocation prises à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représentée.

Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou la révocation du gérant.

Article 20 – Décisions collectives extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.

Article 21 – Information des associés

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple ou courriel, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

TITRE V - EXERCICE SOCIAL - COMPTES - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Article 22 – Exercice social.

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et le **31 décembre 2024**.

Les opérations effectuées pour le compte de la société durant la période de formation et reprises par elle seront rattachées au premier exercice social.

Article 23 – Comptes – Rapport de la gérance – Approbation des comptes.

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, ainsi que les documents ci-dessus, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressées à chacun d'eux par simple lettre ou courriel 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.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

Article 24 – Affectation et répartition des résultats.

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.

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

Le bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

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

Article 25 – Comptes courants.

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toute sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décisions collectives des associés.

Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée. Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année sauf décision contraire de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire.

TITRE VI – DISSOLUTION – LIQUIDATION.

Article 26 – Dissolution

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La réunion de toutes les parts en une même main n'emporte pas dissolution de la société.

A compter de la dissolution de la société, la mention "Société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

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

Article 27 – Liquidation.

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou à défaut décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an, le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

A défaut d'approbation ou de consultation des associés, il est statué sur les comptes et sur la clôture de la liquidation par décision de justice à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

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.

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.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 28 - Personnalité morale.

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation. La transformation régulière de la société en une société d'une autre forme n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

Article 29 - Contestations.

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction du tribunal judiciaire du siège social.

À cet effet, en cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet du tribunal judiciaire du lieu du siège social.

Article 30 - Frais.

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés. À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

Article 31 - Engagements contractés pour le compte de la société en formation.

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur **Yassine LEFKI** à l'effet d'accomplir pour le compte de la société l'engagement et le paiement de tous frais d'établissement.

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants :

1. Prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société.
2. Emprunter les fonds nécessaires et effectuer toutes les démarches aux fins d'acquérir pour le compte de la société en formation SCI 2VAIR, les biens suivants :

Dans un ensemble immobilier situé à TOULOUSE (HAUTE-GARONNE) 31000 39 Rue Matabiau.

Description de l'immeuble issu de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété :

1) DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble comprend : huit (8) lots de logements, trois (3) lots de commerce, soit ONZE (11) lots au total. L'immeuble comprend UN bâtiment, il dispose d'un unique accès « piétons » sur la rue Matabiau. Un couloir d'entrée dessert la cour arrière et l'escalier permettant l'accès aux étages. Le bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée surmonté de trois étages (et sous-sol partiel). Le couloir d'entrée accueille le bloc boîtes aux lettres ; les bacs à ordures ménagères sont stockés dans la cour arrière (sous l'escalier).

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
823	AC	534	39 RUE MATABIAU	00 ha 02 a 18 ca

2) Description du lot de copropriété objet de l'acquisition: Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée : un local à usage commercial, nommé "2", d'une superficie de 55,80 m², avec accès privatif à une cave située directement en dessous.

Et les cent dix millièmes (110 /1000 èmes) des parties communes générales.

3. Effectuer toutes les démarches pour établir les baux pour les locations du bien immobilier susnommé.

Par ailleurs, il sera annexé si nécessaire aux présents statuts un état des actes accomplis par **Monsieur Yassine LEFKI** pour le compte de la société en formation par chacun d'eux des engagements qui en découlent pour la société. L'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront pour la société.

Article 31 - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

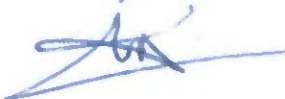
Fait à TOULOUSE, le 15/01/2024

En autant d'originaux qu'il est nécessaire.

Monsieur Yassine LEFKI, associé fondateur et premier gérant statutaire.

(mention manuscrite : « bon pour acceptation des fonctions de gérant »)

Bon pour acceptation des fonctions de Gérant



Monsieur Stéphane CHADOURNE, associé fondateur.

