

RCS : LYON

Code greffe : 6901

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

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2011 D 01897

Numéro SIREN : 535 015 184

Nom ou dénomination : 28 RUE DE L'ARBRE SEC

Ce dépôt a été enregistré le 12/01/2024 sous le numéro de dépôt A2024/001521

100265801  
CL/JW/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
Le QUINZE MAI

A FONTAINES-SUR-SAÔNE (RHÔNE), 37 bis, rue Pierre Bouvier,

PARDEVANT Maître Claribel LOVY Notaire Associé de la Société à responsabilité limitée dénommée « Claribel LOVY – Nicolas DECIEUX – Aymeric LEMONNIER, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à FONTAINES-SUR-SAÔNE, 37 bis, rue Pierre Bouvier,

EST ETABLIE LA PRESENTE DONATION-PARTAGE

IDENTIFICATION DES PARTIES

DONATEUR

Monsieur Alain Antoine JOULJI, artisan, et Madame Odette TARAZI, sans profession, demeurant ensemble à CALUIRE ET CUIRE (69300) 47 rue Pierre Bourgeois.

Monsieur Alain JOULJI est né à ALEP (SYRIE) le 4 juillet 1952,

Madame Odette TARAZI est née à ALEP (SYRIE) le 29 mars 1952.

Mariés à la mairie de SAINT-CHAMOND (42400) le 26 avril 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Tous deux de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

*Présents à l'acte.*

Ci-après dénommés le "DONATEUR"

DONATAIRES

1°) Monsieur Jean Philippe JOULJI, gérant, demeurant à SATHONAY-CAMP (69580) 2 boulevard de l'Ouest.

Né à SAINT-CHAMOND (42400) le 1er avril 1977.

Divorcé, non remarié, de Madame Laetitia DAUVERGNE.



Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

*Présent à l'acte.*

2°) Madame Maryline **JOULJI**, assistante de direction, demeurant à VENISSIEUX (69200) 101 avenue Jules Guesde.

Née à VILLEURBANNE (69100) le 13 mars 1980.

Divorcée, non remariée, de Monsieur Christophe Claude Lionel **GUERIN**.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*Présente à l'acte.*

3°) Madame Vanessa **JOULJI**, gestionnaire de paie, demeurant à BRON (69500) 1 rue Sigismond Brissy.

Née à LYON 9ÈME ARRONDISSEMENT (69009) le 3 janvier 1988.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

*Présente à l'acte.*

Ci-après dénommés le "**DONATAIRE**".

**SEULS ENFANTS** du "**DONATEUR**" et ses seuls présomptifs héritiers pour UN TIERS (1/3) chacun.

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent :

- Que leur état-civil et leur domicile sont ceux indiqués aux présentes.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité civile.
- Qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement et spécialement pour le **DONATEUR** ne pas être pas soumis à une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'elles ont connaissance des dispositions de l'article L 132-8 du Code de l'action sociale et des familles relatives à la récupération des aides sociales, si le **DONATEUR** a demandé des aides sociales récupérables dans les dix années précédant la présente donation, ou s'il devait en demander postérieurement à la présente donation, l'état ou le département bénéficierait d'un droit à récupération à l'encontre des **DONATAIRES**.

#### TERMINOLOGIE

Le mot "**DONATEUR**" sera employé au masculin singulier et désignera indifféremment toute personne physique homme ou femme, qu'il n'y en ait qu'une ou plusieurs.

Les mots "**DONATAIRE**" ou "**DONATAIRES**" désigneront indifféremment un ou plusieurs attributaires.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### ABSENCE DE DONATION ANTERIEURE

Le **DONATEUR** déclare qu'aucune donation n'a été consentie au **DONATAIRE** à quelque titre et sous quelque forme que ce soit au cours des quinze dernières années.

### CONSTITUTION DE SOCIETE

Il a été constituée, suivant acte reçu par Maître Clotilde FELLAY, notaire à SAINT JEAN SOLEYMIEUX (42560), le 12 septembre 2011, entre Monsieur Alain JOULJI et Madame Odette TARAZI, une société civile immobilière dont les caractéristiques sont les suivantes :

#### Forme :

Société civile immobilière tel qu'elle est régie par les dispositions du Titre IX du livre III du Code civil.

#### Objet :

La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens, biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

#### Dénomination :

La dénomination de la société est « 28 RUE DE L'ARBRE SEC »

#### Siège social :

Le siège social de la société est situé à CALUIRE ET CUIRE (69300) 47 rue Pierre Bourgeois.

#### Durée :

La société a été constituée pour une durée de 99 années à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

#### Immatriculation :

La société a été immatriculé le 3 octobre 2011 auprès du registre du commerce et des sociétés de Lyon, sous le numéro 535 015 184.



Répartition du capital social :

Le capital social fixé à la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR) a été divisé en MILLE (1000) parts sociales réparties entre les associés de la manière suivantes :

Monsieur Alain JOULJI CINQ CENT parts Numérotées de 1 à 500	500 parts
Madame Odette TARAZI CINQ CENT parts Numérotées de 501 à 1000	500 parts
Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social MILLE parts	1 000 parts

Immeuble dépendant de l'actif social

Aux termes d'un acte reçu par Maître Clotilde FELLAY, notaire à SAINT JEAN SOLEYMIEUX (42560), le 28 octobre 2011, la société 28 RUE DE L'ARBRE SEC a acquis dans un ensemble immobilier en copropriété situé à LYON 1ER ARRONDISSEMENT (69001) 28 rue de l'Arbre Sec, les lots suivants :

- Lot numéro UN (1) : au sous-sol, une cave
- Lot numéro DEUX (2) : au sous-sol, une cave
- Lot numéro TROIS (3) : au sous-sol, une cave
- Lot numéro QUATRE (4) : au rez-de-chaussée, un local à usage commercial ou professionnel
- Lot numéro CINQ (5) : au rez-de-chaussée, un local à usage commercial ou professionnel

Gérant :

Le gérant actuel de la société est Monsieur Alain JOULJI, donateur aux présentes.

Ceci exposé, il est passé à la donation-partage objet du présent acte.

DONATION-PARTAGE

Le DONATEUR fait, par ces présentes, donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil aux DONATAIRES, qui acceptent expressément, des biens ci-après désignés.

Les opérations seront divisées en quatre parties qui comprendront :

PREMIERE PARTIE	MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGER
DEUXIEME PARTIE	VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER AUX COPARTAGES
TROISIEME PARTIE	ATTRIBUTIONS AUX COPARTAGES
QUATRIEME PARTIE	CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE

PREMIERE PARTIE - MASSE DES BIENS DONNES ET A PARTAGERI- BIENS DONNES PAR MONSIEUR ALAIN JOULJIARTICLE UN (1)Désignation

La nue-propriété de cent soixante-six (166) parts sociales numérotées de 1 à 166 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC dont le siège social est à CALUIRE ET CUIRE (69300) 47 rue Pierre Bourgeois au capital de

100.000,00 EUR, identifiée sous le numéro SIREN 535 015 184 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de LYON.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (28 220,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le DONATEUR évalué, eu égard à son âge, à 40% soit ONZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT EUROS (11 288,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de SEIZE MILLE NEUF CENT TRENTE-DEUX EUROS,

Ci ..... 16 932,00 EUR

**ARTICLE DEUX (2)**

**Désignation**

La nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 167 à 333 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC ci-dessus plus amplement nommée.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (28 390,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le DONATEUR évalué, eu égard à son âge, à 40% soit ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (11 356,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de DIX-SEPT MILLE TRENTE-QUATRE EUROS,

Ci ..... 17 034,00 EUR

**ARTICLE TROIS (3)**

**Désignation**

La nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 334 à 500 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC ci-dessus plus amplement nommée.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (28 390,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par le DONATEUR évalué, eu égard à son âge, à 40% soit ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX EUROS (11 356,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de DIX-SEPT MILLE TRENTE-QUATRE EUROS,

Ci ..... 17 034,00 EUR



**II- BIENS DONNES PAR MADAME ODETTE TARAZI****ARTICLE QUATRE (4)****Désignation**

La nue-propriété de cent soixante-six (166) parts sociales numérotées de 668 à 833 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC ci-dessus plus amplement nommée.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (28 220,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par la DONATRICE évalué, eu égard à son âge, à 30% soit HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SIX EUROS (8 466,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de DIX-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS,

Ci ..... 19 754,00 EUR

**ARTICLE CINQ (5)****Désignation**

La nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 501 à 667 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC ci-dessus plus amplement nommée.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (28 390,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par la DONATRICE évalué, eu égard à son âge, à 30% soit HUIT MILLE CINQ CENT DIX-SEPT EUROS (8 517,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS,

Ci ..... 19 873,00 EUR

**ARTICLE SIX (6)****Désignation**

La nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 834 à 1000 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC ci-dessus plus amplement nommée.

**Evaluation**

Évalué pour la totalité en pleine propriété à VINGT-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS (28 390,00 EUR),

Dont il y a lieu de déduire l'usufruit réservé par la DONATRICE évalué, eu égard à son âge, à 30% soit HUIT MILLE CINQ CENT DIX-SEPT EUROS (8 517,00 EUR),

Soit pour la nue-propriété donnée une valeur de DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS,  
 Ci ..... 19 873,00 EUR

Valeur totale de la masse des biens donnés ..... 110.500,00 EUR

**DEUXIEME PARTIE – VALEURS DES DROITS A ATTRIBUER  
AUX COPARTAGES**

Les droits que les **DONATEURS** vont attribuer à chacun des donataires copartagés équivalent au tiers (1/3) de la masse des biens donnés et partagés soit **TRENTE-SIX MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (36 833,33 EUR)**.

**TROISIEME PARTIE – ATTRIBUTIONS  
AUX COPARTAGES**

La masse des biens donnés et à partager est répartie entre les **DONATAIRES** selon la volonté des **DONATEURS** ainsi qu'il suit.

**I- ATTRIBUTIONS A MONSIEUR JEAN-PHILIPPE JOULJI**

Il lui est attribué, ce qu'il accepte :

- L'article UN (1) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-six (166) parts sociales numérotées de 1 à 166 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de SEIZE MILLE NEUF CENT TRENTE-DEUX EUROS,  
 Ci ..... 16 932,00 EUR

- L'article CINQ (5) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 501 à 667 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS,  
 Ci ..... 19 873,00 EUR

- La soulte à recevoir de Madame Vanessa JOULJI d'un montant de VINGT HUIT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES  
 Ci ..... 28,33 EUR

Soit un total égal à ses droits ..... 36 833,33 EUR

**II- ATTRIBUTIONS A MADAME MARYLINE JOULJI**

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- L'article DEUX (2) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 167 à 333 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de DIX-SEPT MILLE TRENTE-QUATRE EUROS,  
 Ci ..... 17 034,00 EUR

- L'article QUATRE (4) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-six (166) parts sociales numérotées de 668 à 833 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de DIX-NEUF MILLE SEPT CENT CINQUANTE-QUATRE EUROS,  
 Ci ..... 19 754,00 EUR



- La soulte à recevoir de Madame Vanessa JOULJI d'un montant de QUARANTE CINQ EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES

Ci .....45,33 EUR

-----  
**Soit un total égal à ses droits ..... 36 833,33 EUR**

### III- ATTRIBUTIONS A MADAME VANESSA JOULJI

Il lui est attribué, ce qu'elle accepte :

- L'article TROIS (3) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 334 à 500 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de DIX-SEPT MILLE TRENTE-QUATRE EUROS,

Ci ..... 17 034,00 EUR

- L'article SIX (6) figurant ci-dessus dans la masse des biens donnés et à partager soit la nue-propriété de cent soixante-sept (167) parts sociales numérotées de 834 à 1000 de la société civile immobilière dénommée 28 RUE DE L'ARBRE SEC d'une valeur de DIX-NEUF MILLE HUIT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS,

Ci ..... 19 873,00 EUR

A charge pour elle de verser :

- Une soulte à Monsieur Jean-Philippe JOULJI d'un montant de VINGT HUIT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES

Ci .....- 28,33 EUR

- Une soulte à Madame Maryline JOULJI d'un montant de QUARANTE CINQ EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES

Ci .....- 45,33 EUR

-----  
**Soit une différence égale (à 0,01 € près) à ses droits ..... 36 833,34 EUR**

### PAIEMENT DES SOULTES

La somme de VINGT HUIT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (28,33 EUR) a été versée, par Madame Vanessa JOULJI, ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussignée, à Monsieur Jean-Philippe JOULJI qui le reconnaît et en consent quittance.

#### DONT QUITTANCE

La somme de QUARANTE CINQ EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (45,33 EUR) a été versée, par Madame Vanessa JOULJI, ce jour, en dehors de la comptabilité du notaire soussignée, à Madame Maryline JOULJI qui le reconnaît et en consent quittance.

#### DONT QUITTANCE

<b>QUATRIEME PARTIE          CARACTERISTIQUES, CONDITIONS, FISCALITE</b>
--

### CARACTERE DE LA DONATION PARTAGE

La présente donation-partage est consentie à titre d'avancement de part successorale. Les biens donnés s'imputent sur la part de réserve des DONATAIRES conformément à l'article 1077 du Code civil.

### MODE DE CALCUL DE LA QUOTITE DISPONIBLE

Conformément aux dispositions de l'article 1078 du Code civil, les biens donnés seront évalués au moment du décès du **DONATEUR** selon leur valeur au jour de la présente donation-partage pour l'imputation et le calcul de la réserve, chacun des enfants ayant reçu et accepté un lot dans le partage anticipé et aucune réserve d'usufruit portant sur une somme d'argent n'ayant été stipulée.

### ORIGINE DES PARTS SOCIALES

Le **DONATEUR** déclare faire donation de parts sociales dont il a la libre disposition pour les avoir souscrits lors de la constitution de la société.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### CLAUSE D'EXCLUSION DE COMMUNAUTE

À titre de condition essentielle et déterminante des présentes, le **DONATEUR** stipule que les **BIENS** présentement donnés devront rester exclus de toute communauté ou société d'acquêts présente ou à venir des **DONATAIRES** que ce soit par mariage ou remariage subséquent ou changement total ou partiel de régime matrimonial.

Il en sera également de même pour le ou les **BIENS** qui viendraient à leur être subrogés.

Le **DONATAIRE** déclare avoir été parfaitement informé par le rédacteur des présentes de l'utilité et des formes du remploi visé à l'article 1434 du Code civil.

Cette clause d'exclusion est limitée à la durée de vie du **DONATEUR**.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET DE NANTIR

Le **DONATEUR** interdit formellement aux **DONATAIRES** qui s'y soumettent, de vendre, aliéner, nantir ou remettre en garantie les titres donnés aux présentes, pendant sa vie, à peine de nullité de toute aliénation ou nantissement et de révocation des présentes pendant la même durée, sauf accord exprès

Dans l'hypothèse envisagée où les titres objet de la présente donation-partage seraient apportés à une autre société, avec l'accord du **DONATEUR**, cette interdiction s'appliquerait alors aux titres de ladite société attribués aux **DONATAIRES** en représentation de leurs apports.

Dans le cas où les titres de cette nouvelle société représentatifs des apports des titres objet de la présente donation-partage, seraient eux-mêmes apportés à une nouvelle société, avec l'accord du **DONATEUR**, l'interdiction s'appliquerait alors aux titres de cette nouvelle société, ces titres étant eux-mêmes considérés comme étant purement et simplement subrogés à ceux de la présente donation-partage.

En outre, s'agissant de la donation faite par un **DONATEUR** seul avec réserve d'usufruit sur la tête de son conjoint, ledit **DONATEUR** entend, en cas de prédécès de sa part, que l'interdiction d'aliéner et de nantir soit également stipulée en faveur de son conjoint.

Le **DONATEUR** précise que cette interdiction a vocation à s'appliquer jusqu'à son décès, et est fondée aux présentes sur la nature des biens donnés.

#### AUTORISATION DE DISPOSER

Les **DONATAIRES**, seuls présomptifs héritiers réservataires des **DONATEURS**, déclarent, en application de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir dès à présent à ce que chacun d'entre eux puisse librement, sur les biens présentement donnés et attribués :

- constituer des droits réels tels que notamment servitudes, hypothèques ;
- et effectuer tous actes de disposition à titre onéreux ou à titre gratuit.



Le **DONATEUR** valide la renonciation des **DONATAIRES** au droit de suite attaché à l'action en réduction.

En conséquence, aucun des **DONATAIRES** ne pourra inquiéter les tiers qui viendraient à acquérir l'un des biens donnés aux présentes, ou à bénéficier d'un droit réel sur l'un de ces biens, et ce dans l'hypothèse où il ne pourrait être pourvu de sa part réservataire dans la succession du ou des **DONATEURS** par l'exercice d'une action en réduction exercée contre l'autre.

Le **DONATEUR** et les **DONATAIRES** déclarent, en outre, dispenser le notaire qui sera chargé d'établir l'un des actes visés ci-dessus de les appeler audit acte pour réitérer le présent accord.

#### TRANSFERT DE PROPRIETE - MODALITES DE JOUISSANCE

Au moyen de la présente donation-partage, les **DONATAIRES** auront la nue-propriété des titres sociaux à eux donnés et attribués à compter de ce jour, le **DONATEUR** s'en réserve l'entier usufruit.

#### EXERCICE DE L'USUFRUIT

L'usufruitier jouira de l'usufruit réservé raisonnablement et aux conditions et charges de droit en pareille matière.

L'usufruitier exercera tous les droits attachés aux titres sociaux donnés comme indiqué aux statuts et participera seul aux résultats sociaux.

#### CONDITIONS DE L'USUFRUIT RESERVE

L'usufruitier n'aura droit qu'aux bénéfices distribués des titres objets des présentes, ainsi qu'à ceux des titres acquis grâce à des bénéfices non distribués.

En application des dispositions d'ordre public du troisième alinéa de l'article 1844 du Code civil, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

En cas d'accord du **DONATEUR** à la cession de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur le prix de cession. Ce prix sera réinvesti dans sa totalité dans une banque ou tout établissement financier choisi par le **DONATEUR**, étant entendu qu'aucun retrait en capital ne pourra être effectué sans l'accord de ce dernier. Le placement ainsi effectué ressort du seul choix du **DONATEUR** à charge de conserver la substance en capital et d'en informer le **DONATAIRE**, il sera ouvert au nom du **DONATAIRE** en qualité de nu-propiétaire et du **DONATEUR** en qualité d'usufruitier.

En cas d'accord du **DONATEUR** à l'échange de tout ou partie des titres, l'usufruit se reportera sur les titres ou biens reçus en échange.

Il est convenu qu'il importe peu que le **DONATEUR** ait le cas échéant des pouvoirs de gestion et de décision étendus dans les sociétés concernées, sachant que l'obligation de restitution en fin d'usufruit prévue par l'article 578 du Code civil n'est pas remise en cause.

En tout état de cause le **DONATEUR** ne pourra, même à terme, procéder au rachat, même en démembrement, des titres donnés et de ceux qui pourraient en être la représentation.

Les statuts prévoient ce qui suit en cas de démembrements de titres :

#### « Démembrement

*Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement - usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part - le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :*

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.

- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.

- Le droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales. Pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-proprétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-proprétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-proprétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux assemblées générales et voter en son lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire. »

Toutefois, ils n'en auront la jouissance qu'au jour de l'extinction de l'usufruit de Monsieur et Madame Alain JOULJI, réserve expresse de l'usufruit des biens présentement donnés étant faite à leur profit sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation s'imputera, le moment venu, sur l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil: « Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme » précisant que l'irrévocabilité des donations de biens présents ne s'appliquent pas aux donations entre époux de biens présents qui ne prennent pas effet au cours du mariage.

Les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

#### Réversion d'usufruit

Le ou les **DONATEURS** entendent se réserver l'usufruit dont il s'agit leur vie durant et stipulent l'usufruit de l'entier bien présentement donné au profit et jusqu'au décès du survivant d'eux, sans réduction au décès du prémourant, ce qui est accepté par chacun d'eux.

Il est précisé que l'exercice par le conjoint survivant de l'usufruit résultant de la présente donation préjudiciera, le moment venu, à l'exercice par lui-même de l'usufruit prévu par l'article 757 du Code civil, si cela est son option. Conformément aux dispositions de l'article 758-6 du Code civil, la donation d'usufruit résultant des présentes s'imputera sur ses droits en usufruit dans la succession.

Le notaire soussigné a porté à la connaissance des parties les dispositions du premier alinéa de l'article 265 du Code civil : « Le divorce est sans incidence sur les avantages matrimoniaux qui prennent effet au cours du mariage et sur les donations de biens présents quelle que soit leur forme ».

Le ou les **DONATEURS** déclarent avoir connaissance des conséquences de la présente réversion tant civiles que fiscales par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné, déclarant dès à présent se soumettre aux conditions et conséquences de cet usufruit.

Compte tenu de l'absence de droits de mutation aux présentes, un droit fixe sera perçu sur la présente constitution de réversion d'usufruit.

#### Conditions d'exercice de l'usufruit réservé

Les usufruitiers jouiront raisonnablement des biens donnés, mais ne seront pas tenus de donner caution. Ils veilleront à leur conservation, pourront en changer la destination et devront avertir le **DONATAIRE** de tous empiètements, revendications et actions émanant de tiers quelconques et susceptibles d'affecter ses droits.



Ils acquitteront jusqu'à l'extinction de l'usufruit les impôts, contributions et charges de toute nature.

De son côté, le **DONATAIRE** devra, pendant toute la durée de l'usufruit, respecter les droits de l'usufruitier.

### CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DROITS SOCIAUX

L'article deuxième du titre III des statuts dispose ce qui est ci-après littéralement retranscrit :

#### « Mutation entre vifs

*Les cessions de parts à titre gratuit ou onéreux doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.*

*Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.*

#### Procédure d'agrément

*Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.*

*L'assemblée des associés se réunit en assemblée extraordinaire dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.*

*En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.*

*En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.*

*En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.*

*Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.*

*En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.*

*Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.*

*Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, 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.*

*Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.*

*L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord. »*

### **AGREMENT**

Conformément aux dispositions statutaires susvisées, Monsieur Alain JOULJI et Madame Odette TARAZI, donateurs aux présentes et seuls associés de la société, ont donné leur agrément aux nouveaux associés.

Le gérant de la société confirme que la procédure pour obtenir l'agrément a été respecté.

### **FORMALITES**

#### **Modification des statuts :**

Comme conséquence de la présente donation de titres sociaux, il y a lieu de modifier l'article des statuts concernant le capital social dont la rédaction sera désormais la suivante :

#### **CAPITAL**

*Le capital social est fixé à la somme de : CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)*

*Il est divisé en 1000 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés comme suit :*

<i>Monsieur Alain JOULJI CINQ CENT parts en usufruit numérotées de 1 à 500</i>		<i>500 parts</i>
<i>Madame Odette TARAZI CINQ CENT parts en usufruit numérotées de 501 à 1000</i>		<i>500 parts</i>
<i>Monsieur Jean-Philippe JOULJI TROIS CENT TRENTE TROIS parts en nue-proprété numérotées de 1 à 166 et de 501 à 667</i>	<i>333 parts</i>	
<i>Madame Maryline JOULJI TROIS CENT TRENTE TROIS parts en nue-proprété numérotées de 167 à 333 et de 668 à 833</i>	<i>333 parts</i>	
<i>Madame Vanessa JOULJI TROIS CENT TRENTE QUATRE parts en nue-proprété numérotées de 334 à 500 et de 834 à 1000</i>	<i>334 parts</i>	
<i>Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social MILLE parts</i>		<i>1000 parts</i>

#### **Publication :**

Un extrait du présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce auprès duquel la société est immatriculée.

#### **Forme - condition et opposabilité des mutations :**

La mutation n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

La mutation n'est opposable aux tiers qu'après dépôt au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

**Monsieur Alain JOULJI gérant de la société dispense le notaire instrumentaire de notifier les présentes par exploit d'huissier et déclare que les formalités auprès du greffe du tribunal de commerce seront fait par ses soins.**



### DECHARGE RESPECTIVE

Les **DONATAIRES** déclarent être entièrement remplis de leurs droits dans la présente donation-partage.

En conséquence, ils se consentent respectivement toutes décharges nécessaires et renoncent à jamais s'inquiéter ni se rechercher dans l'avenir au sujet des biens compris aux présentes, pour quelque cause que ce soit.

### PRESOMPTION DE PROPRIETE

En application des dispositions de l'article 751 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès tout bien meuble ou immeuble appartenant pour l'usufruit au défunt et pour la nue-propriété à l'un de ses présomptifs héritiers sauf si le démembrement résulte d'une donation reçue par acte authentique plus de trois mois avant le décès et si la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème fiscal. A défaut d'un tel acte, la preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine quel qu'en soit l'auteur en vue de financer plus de trois mois avant le décès l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte en constatant l'emploi, ou encore par la production d'éléments suffisants pour démontrer la sincérité de la donation.

En application des dispositions de l'article 752 du Code général des impôts, premier alinéa, sont présumés jusqu'à preuve du contraire faire partie de la succession pour la liquidation et le paiement des droits de mutation par décès, les valeurs mobilières, parts sociales et créances dont le défunt a perçu les revenus ou à raison desquelles il a effectué une opération quelconque moins d'un an avant son décès. Cette présomption, en vertu du deuxième alinéa de cet article, est écartée pour les présentes.

### DECLARATIONS FISCALES

La valeur des biens donnés est de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR) en pleine propriété et de CENT DIX MILLE CINQ CENTS EUROS (110 500,00 EUR) en nue-propriété.

### DROITS

Les droits sont calculés selon les parts théoriques de chacun des **DONATAIRES** dans la masse des lots constitués par le **DONATEUR**.

Compte tenu du montant de l'abattement légal disponible fixé par l'article 779 du Code général des impôts dont dispose chacun des **DONATAIRES** par rapport au montant de leurs droits théoriques respectifs, la présente donation-partage ne génère pas de droits.

### TABLEAU DES DROITS

#### Concernant les biens donnés par Monsieur Alain JOULJI

##### A Monsieur Jean-Philippe JOULJI

- Part théorique	17.000,00 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

##### A Madame Maryline JOULJI

- Part théorique	17.000,00 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

##### A Madame Vanessa JOULJI

- Part théorique	17.000,00 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

Concernant les biens donnés par Madame Odette TARAZI

A Monsieur Jean-Philippe JOULJI

- Part théorique	19.833,33 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

A Madame Maryline JOULJI

- Part théorique	19.833,33 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

A Madame Vanessa JOULJI

- Part théorique	19.833,33 EUR
- Abattement légal disponible	100.000,00 EUR
- Base taxable	Néant

**TOTAL DES DROITS** **NEANT**

**ENREGISTREMENT**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement auprès du service compétent.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites et conséquences, notamment les conséquences financières d'un redressement fiscal éventuel, seront à la charge du DONATEUR qui s'y oblige.

**TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété au DONATAIRE qui sera subrogé dans tous les droits du DONATEUR pour se faire délivrer, en payant les frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes ou tous originaux concernant le ou les biens.

**POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.



### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs attribuées et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

En outre, le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des

directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

#### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Enregistré au SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT DE  
LYON

Le 23/05/2023 Dossier 2023 23176 référence 2023N 4686  
Enregistrement : 125 euros

**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire soussigné, délivrée sur 17 pages, sans renvoi ni mot nul.**





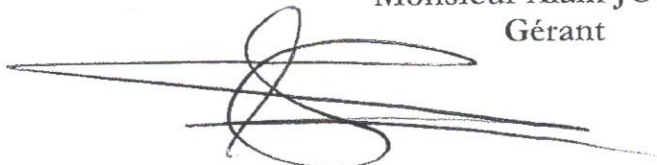
28 RUE DE L'ARBRE SEC  
Société Civile Immobilière au capital de 100 000 euros  
Siège social : 47 Rue Pierre Bourgeois  
69300 CALUIRE ET CUIRE

535 015 184 RCS Lyon

STATUTS SOCIAUX MIS A JOUR  
Donation Monsieur Alain JOULJI et Madame Odette JOULJI

ACTE NOTARIE  
Du 15 Mai 2023

CERTIFIES CONFORMES  
Monsieur Alain JOULJI  
Gérant



**M. GLEYZE - C. FELLAY**  
Notaires Associés  
Place Marlo Meunier  
42560 ST-JEAN-SOLEYMIEUX

10718001  
CF/SO/

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,  
LE DOUZE SEPTEMBRE  
A LYON, 19 rue de l'Arbre Sec,**

**Maître Clotilde FELLAY, notaire associé de la société civile professionnelle « Michel GLEYZE et Clotilde FELLAY notaires associés », titulaire d'un office notarial à SAINT-JEAN-SOLEYMIEUX,**

**A reçu le présent acte contenant :**

**STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE**

**A la requête de :**

Monsieur Alain Antoine **JOULJI**, cordonnier, époux de Madame Odette **TARAZI**, demeurant à CALUIRE-ET-CUIRE (69300), 47 rue Pierre Bourgeois,  
Né à ALEP (SYRIE) le 4 juillet 1952,  
Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-CHAMOND (42400), le 26 avril 1975.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Présent à l'acte.

Madame Odette **TARAZI**, sans profession, épouse de Monsieur Alain Antoine **JOULJI**, demeurant à CALUIRE-ET-CUIRE (69300), 47 rue Pierre Bourgeois,  
Née à ALEP (SYRIE) le 29 mars 1952,  
Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de SAINT-CHAMOND (42400), le 26 avril 1975.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.  
De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
Présente à l'acte.



## PREMIERE PARTIE - STATUTS

### TITRE I - CARACTERISTIQUES

#### ARTICLE PREMIER - FORME

La société a la forme d'une **société civile immobilière** est régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, et par les présents statuts.

#### ARTICLE DEUXIEME - OBJET

La Société a pour objet : l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens, biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens immobiliers.

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

Et, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

#### ARTICLE TROISIEME - DENOMINATION

La dénomination sociale est : **28 RUE DE L'ARBRE SEC.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales « S.C.I. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

#### ARTICLE QUATRIEME - SIEGE

Le siège social est fixé à : **CALUIRE-ET-CUIRE (69300), 47 rue Pierre Bourgeois.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

#### ARTICLE CINQUIEME - DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

**Monsieur Alain JOULJI : la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée à concurrence de CENT EUROS (100,00 EUR) ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à l'Etude du notaire soussigné.

**Madame Odette JOULJI : la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR).**

Laquelle somme a été déposée à concurrence de CENT EUROS (100,00 EUR) ce jour au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation à l'Etude du notaire soussigné.

**Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

**Apports en numéraire.**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défailants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défailant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défailant envers la société.

**Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

**ARTICLE DEUXIEME - CAPITAL SOCIAL**

**TOTAL DES APPORTS**

La valeur totale des apports est de : cent mille euros (100.000,00 eur).

**CAPITAL**

Le capital social est fixé à la somme de : CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)

Il est divisé en 1000 parts, de CENT EUROS (100,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 1000 attribuées aux associés comme suit :

Monsieur Alain JOULJI CINQ CENT parts en usufruit numérotées de 1 à 500		500 parts
Madame Odette TAZAZI CINQ CENT parts en usufruit numérotées de 501 à 1000		500 parts
Monsieur Jean-Philippe JOULJI TROIS CENT TRENTE TROIS parts en nue-propiété numérotées de 1 à 166 et de 501 à 667	333 parts	

Madame Maryline JOULJI TROIS CENT TRENTE TROIS parts en nue-propriété numérotées de 167 à 333 et de 668 à 833	333 parts	
Madame Vanessa JOULJI TROIS CENT TRENTE QUATRE parts en nue-propriété numérotées de 334 à 500 et de 834 à 1000	334 parts	
Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social MILLE parts		1000 parts

#### ARTICLE TROISIEME - AUGMENTATION DU CAPITAL

##### Modalités

Le capital 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 numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de créations de parts nouvelles attribuées gratuitement.

##### Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, 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. 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 d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées - usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues 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 des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

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 à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

### Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-proprétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembreées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

### ARTICLE QUATRIEME - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembreées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembreées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembreées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien.

## TITRE III - PARTS SOCIALES

### ARTICLE PREMIER - DROITS ATTACHES AUX PARTS

#### Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

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 et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

#### Minorité

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Toutefois, dans l'hypothèse où le mineur ou le majeur sous tutelle tiendrait ses parts sociales d'une donation qui lui aurait été consentie par un des associés de la société, celui-ci sera seul tenu de l'excédent du passif dont il s'agit.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur ou majeur sous tutelle indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

#### Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de 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 unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

#### Démembrement

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propriété d'autre part – le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires et pour certaines décisions extraordinaires, savoir :

- La définition et l'établissement des règles de calcul du résultat.
- L'augmentation en vertu d'apports nouveaux et la réduction du capital non motivée par des pertes, la fusion.
- Les modifications du pacte social touchant aux droits d'usufruit grevant les parts sociales.
- Le droit de vote.

Ainsi que pour toutes décisions ayant pour conséquence directe ou indirecte d'augmenter les engagements directs ou indirects d'usufruitiers de parts sociales.

Pour toutes ces décisions, le nu-propiétaire devra être convoqué.

Le droit de vote appartiendra au nu-propiétaire pour toutes les autres décisions. Pour toutes ces décisions, l'usufruitier devra être également convoqué.

En l'absence de volonté contraire du nu-propiétaire régulièrement signifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, l'usufruitier de parts sociales démembrées sera présumé disposer d'un mandat tacite du nu-propiétaire pour, en l'absence de celui-ci, participer aux

assemblées générales et voter en ses lieu et place les résolutions proposées par la gérance et ressortant ordinairement, en application des présents statuts, du droit de vote du nu-proprétaire.

**ARTICLE DEUXIEME - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT**  
**REALISATION FORCEEE – RETRAIT D'UN ASSOCIE**

**Mutation entre vifs**

Les cessions de parts à titre gratuit ou onéreux doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.

**Procédure d'agrément**

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit en assemblée extraordinaire dans le délai de un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois, à compter de la dernière des notifications, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, 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.

Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.



L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

### **Nantissement – Réalisation forcée**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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 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 au cessionnaire dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus-visées doit 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 en tenant compte de ce qui est dit 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.

### **Retrait d'un associé**

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer, totalement ou partiellement, de la société en en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande.

L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, il ne peut prétendre à la reprise des biens qu'il a pu apporter et qui se retrouvent en nature dans l'actif social.

Il y a alors annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts a lieu au plus tard dans le mois qui suit la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait.

### **ARTICLE TROISIEME - MUTATION PAR DECES**

Tout ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de six mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur

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

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

## TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

### CHAPITRE I : GERANCE

#### ARTICLE PREMIER - NOMINATION – REVOCATION - DEMISSION

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

#### ARTICLE DEUXIEME - POUVOIRS – INFORMATION DES ASSOCIES

##### Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

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

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, mais il ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers.
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.

- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.
- Participer à la fondation de société.
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

### Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte 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.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

## CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

### ARTICLE PREMIER - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

### ARTICLE DEUXIEME - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

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

Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

### ARTICLE TROISIEME - PROJET DE RESOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

Tout associé a le droit de 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.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

#### ARTICLE QUATRIEME - ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

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

#### ARTICLE CINQUIEME - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

#### ARTICLE SIXIEME - PROCES-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

#### ARTICLE SEPTIEME - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

#### ARTICLE HUITIEME - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

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 pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

#### **ARTICLE NEUVIEME - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE**

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

### **TITRE V - COMPTES SOCIAUX**

#### **ARTICLE PREMIER - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le **premier janvier** et finit le **trente et un décembre** de chaque année.

#### **ARTICLE DEUXIEME - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT**

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

Le bénéfice distribuable de la période de référence est constitué par le bénéfice net de l'exercice le cas échéant diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires, les sommes portées en réserve sont également distribuables.

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

### **TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE PREMIER - COMPTES COURANTS**

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les

conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

#### **ARTICLE DEUXIEME - REDRESSEMENT – LIQUIDATION D'UN ASSOCIE**

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

#### **ARTICLE TROISIEME - DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

#### **ARTICLE QUATRIEME - LIQUIDATION**

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

#### **ARTICLE CINQUIEME - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

**TELS SONT LES STATUTS**

### **DEUXIEME PARTIE - DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES**

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

5

**PREMIER EXERCICE SOCIAL**

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le **31 décembre 2012**.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

**ACTES – SOCIETE EN FORMATION****Actes accomplis avant la signature des statuts**

Le Notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

**Actes accomplis après la signature des statuts**

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

**Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation**

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise à l'unanimité des associés. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

**MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS**

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au gérant pour accomplir les actes suivants:

- Acquisition des biens et droits immobiliers situés sur la commune de LYON (69001), 28 rue de l'Arbre Sec, cadastrés section AS n° 127 lots numéros 1 (cave), 2 (cave), 3 (cave), 4 (local commercial) et 5 (local commercial) pour un prix 100.000 €.
- Prêt par tout organisme financier d'un montant maximum de 120.000 € sur une durée minimum de 7 ans au taux maximum hors assurance de 4,50 %.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au Notaire soussigné, 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.

**GERANT - NOMINATION**

Le premier gérant sera nommé dans un acte distinct.

**DECLARATIONS FISCALES**

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette

fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Mes Michel GLEYZE et Clotilde FELLAY notaires associés à SAINT-JEAN-SOLEYMIEUX (Loire), Place Mario Meunier. Téléphone : 04.77.76.75.90 Télécopie : 04.77.76.79.15 Courriel : gleyze-fellay@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

### DONT ACTE sur quinze pages. Paraphes

Comprenant

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

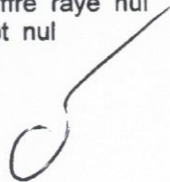
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suit la mention : "Enregistré à SIE DE MONTBRISON POLE ENREGISTREMENT Le 20 septembre 2011 Bordereau 651 Case 1 Ext. 1698. Montant reçu : zéro euro. Signé L'Inspecteur Départemental."

### SUIVENT LES SIGNATURES

#### **Copie Authentique sur 15 pages** Contenant :

- aucun renvoi approuvé
- aucune barre tirée dans des blancs
- aucune ligne entière rayée
- aucun chiffre rayé nul
- aucun mot nul



### POUR COPIE AUTHENTIQUE

Collationnée et certifiée conforme à la minute

