

# 144 BIS

Société civile immobilière  
Au capital de 900 euros  
Siège social : 144 bis boulevard du Montparnasse 75014 PARIS

Les soussignés :

**Madame Valérie LEMERLE**

Demeurant 6 avenue de la Belle Gabrielle 92150 SURESNES  
Née le 07.12.1972 à Paris 15<sup>e</sup>  
De nationalité française

Liée par un pacte civil de solidarité avec Monsieur Lionel JUNG-ALLEGRET, enregistré au Greffe du Tribunal d'instance de Puteaux le 9 juillet 2009

ET

**Madame Isabelle MOREAU**

Demeurant 45 rue de Nancy 94700 MAISONS-ALFORT  
Née le 27.12.1976 à Ernée (53)  
De nationalité française

Liée par un pacte civil de solidarité avec Monsieur Philippe GARNIER, enregistré au Greffe du Tribunal d'instance de Paris 12<sup>e</sup> le 20 avril 2006

ET

**Madame Charlotte HOAREAU**

Demeurant 15 rue de la Mégisserie 92220 BAGNEUX  
Née le 08.05.1983 à Paris 14<sup>e</sup>  
De nationalité française  
Célibataire

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

cto JM VL

**TITRE I :**  
**FORME JURIDIQUE - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL - DUREE**

**Article 1 - Forme**

La Société est une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par les dispositions réglementaires prises pour leur application et par les présents statuts.

Elle ne peut donc consister en la vente ou l'acquisition répétitive d'immeubles, en l'achat d'immeubles en vue de leur revente en l'état, en la location meublée d'immeubles.

**Article 2 - Objet social**

La Société a pour objet :

- l'acquisition, l'administration et la gestion par bail, location ou toute autre forme de tous immeubles et biens immobiliers,
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.
- et en général toutes opérations ayant trait à l'objet ci-dessus définis, en tous pays, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

**Article 3 – Dénomination sociale**

La dénomination de la Société est :

**144 BIS**

Tous les actes et document émanant de la société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale, précédé ou suivi des mots « Société Civile Immobilière » ou de l'abréviation « S.C.I. » et de l'énonciation du montant du capital social.

**Article 4 – Siège social**

Le siège social est fixé au 144 Bis boulevard du Montparnasse – 75014 PARIS.

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

**Article 5 – Durée**

La durée de la Société est fixée à 99 années (quatre vingt dix-neuf) à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2123, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

**TITRE II :**  
**APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES**

**Article 6 - Apports**

Les soussignés font apport à la Société :

**Madame Valérie LEMERLE** apporte à la Société  
la somme de Trois Cents euros, ci 300,00 Euros

**Madame Isabelle MOREAU** apporte à la Société  
la somme de Trois Cents euros, ci 300,00 Euros

**Madame Charlotte HOAREAU** apporte à la Société  
la somme de Trois Cents euros, ci 300,00 Euros

Montant total des apports en numéraire : 900,00 Euros (Neuf Cent Euros).

**Article 7 – Biens propres**

Par dérogation à la présomption d'indivision prévu par le PACS conclu entre Madame Isabelle MOREAU et Monsieur Philippe GARNIER, il est expressément prévu que les parts sociales attribuées à celle-ci lui sont propres comme financées par des fonds propres.

**Article 8 - Capital social**

Le capital social est fixé à la somme de **900,00 Euros** (Neuf Cent Euros).

Il est divisé en **90 parts sociales de 10 Euros numérotées de 1 à 90**, attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- **Madame Valérie LEMERLE**, à concurrence de **Trente parts**, numérotées de 1 à 30 en rémunération de son apport, ci **30 parts**.
- **Madame Isabelle MOREAU**, à concurrence de **Trente parts**, numérotées de 31 à 60 en rémunération de son apport, ci **30 parts**.
- **Madame Charlotte HOAREAU**, à concurrence de **Trente parts**, numérotées de 61 à 90 en rémunération de son apport, ci **30 parts**.

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci **90 parts**.

**Article 9 - Augmentation et réduction du capital**

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

*Ch J.M. VL*

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

### **Article 10 - Représentation des parts sociales**

1 - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ou un mandataire commun choisi parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

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

### **Article 11 - Cession de parts sociales**

#### **1 - Forme de la cession**

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société que si elle a été signifiée à cette dernière 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 auprès du greffe du tribunal de commerce de l'acte de cession.

#### **2 – Droit de préemption**

**2.1.** Toutes les cessions de parts sociales, même entre associés, sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux associés dans les conditions définies au présent article.

**2.2** L'associé cédant notifie au Gérant de la Société et à chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en indiquant l'identification du cessionnaire (nom, prénom, domicile ou dénomination, siège social, capital, R.C.S., composition des organes de direction et d'administration, identité des associés), le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée et le prix offert.

La date de réception de cette notification fait courir un délai de quatre mois, à l'expiration duquel, si les droits de préemption n'ont pas été exercés sur les parts sociales dont la cession est projetée, l'associé cédant pourra réaliser librement ladite cession.

L'associé cédant devra, toutefois, suivre la procédure d'agrément prévue au 3- et 4- du présent article.

**2.3** Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption exercé par notification au Gérant dans le délai de trois mois au plus tard de la réception de la notification du projet de cession visée à l'article 2.2 ci-dessus. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant le nombre de titres que l'associé souhaite acquérir.

**2.4** A l'expiration du délai visé à l'article 2.3 ci-dessus et avant celle du délai visé à l'article 2.2 ci-dessus, le Gérant notifie à l'associé cédant par lettre recommandée avec accusé de réception, les résultats de la procédure de préemption.

Lorsque les droits de préemption sont supérieurs au nombre de titres dont la cession est projetée, lesdites parts sociales sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur demande de préemption au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Lorsque les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est projetée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé cédant est libre de réaliser l'opération au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification et aux conditions ainsi notifiées.

L'associé cédant devra, toutefois, suivre la procédure d'agrément prévue au 3- et 4- du présent article.

**2.5** En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans le délai d'un mois contre paiement du prix mentionné dans la notification de l'associé cédant.

### **3 - Agrément des cessions**

Les parts sociales, ne peuvent être cédées, y compris entre associés, qu'avec l'agrément de tous les associés.

### **4 - Procédure d'agrément**

Dans le cas où l'agrément est requis, le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés pour qu'elle délibère sur le projet.

La décision de la société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de 3 mois pour se porter acquéreurs desdites parts. Lorsque plusieurs associés manifestent leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

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

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

## **5 – Nullité des cessions de parts sociales**

Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions entre vifs, qu'elles interviennent à titre gratuit ou onéreux, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement. Elles sont également applicables en cas d'apport, de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif. En cas d'augmentation de capital par émission de parts sociales en numéraire, elles s'appliquent aux cessions de droits de souscription ou d'attribution, ainsi qu'aux renonciations aux droits de souscription au profit de personnes dénommées. Elles s'appliquent également en cas de cession du droit à attribution de parts sociales gratuites en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission.

Toute cession de parts sociales effectuée en violation du présent article 11 des présents statuts est nulle.

### **Article 12 - Décès d'un associé**

En cas de décès d'un associé exerçant ou d'un ancien associé, ses parts sociales ne sont pas librement transmissibles à ses héritiers et ayants droit, lesquels sont soumis à la procédure d'agrément dans les conditions de l'article 11.

A aucun moment l'héritier ou l'ayant droit n'a la qualité d'associé. Il est seulement créancier de la valeur des parts sociales.

Toute cession de titres réalisée en violation des présentes dispositions est nulle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ayants droit qui sont déjà associés lors du décès de leur auteur ou à ceux qui acquièrent cette qualité à un autre titre avant l'expiration du délai de cinq ans susvisé.

### **Article 13 - Incapacité, faillite - Retrait d'un associé**



1 - La société n'est pas dissoute par l'absence, l'incapacité, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un des associés et à moins que l'assemblée générale des associés ne décide de dissoudre la Société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés. Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal judiciaire statuant en référé.

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

#### **Article 14 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main**

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

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

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

<b>TITRE III GERANCE</b>
------------------------------

#### **Article 15 - Gérance**

##### **1 - Désignation de la gérance**

La Société est gérée et administrée par plusieurs associés, personne physique ou morale, désignés par l'assemblée générale des associés.

##### **2 - Pouvoirs de la gérance**

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que réclame l'intérêt de la Société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,



- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

### 3 - Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions. La démission du gérant n'a pas à être motivée ni acceptée par les autres associés, mais il doit en informer par lettre recommandée les associés trois mois au moins à l'avance.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages - intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

### 4 - Vacance de la gérance

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

<b>TITRE IV : DECISIONS COLLECTIVES</b>
---

#### Article 16 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite des associés.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée.

#### Article 17 - Assemblées générales

##### 1 - Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la provocation d'une assemblée générale.

##### 2 - Ordre du jour

La lettre de convocation doit indiquer l'ordre du jour. Les modifications aux statuts, s'il en est proposé, doivent être explicitement mentionnées.

### **3 - Représentation. Vote**

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

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

### **4 - Présidence de l'assemblée**

L'assemblée générale est présidée par le gérant.

### **5 - Procès-verbaux**

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

### **Article 18 - Consultations écrites**

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné du rapport de la gérance ainsi que les informations nécessaires à l'information des associés sont adressés par la gérance à ces derniers par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ». Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est réputé s'être abstenu.

Pour être valables, les décisions prises par consultation écrite doivent réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Le procès-verbal de la consultation est établi dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée.

### **Article 19 - Assemblée générale ordinaire**

L'assemblée générale ordinaire délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et, d'une manière générale, qui n'emportent pas modification des statuts.

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

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.



## **Article 20 - Assemblée générale extraordinaire**

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle juge utiles, sans exception ni réserve.

Elle est également compétente pour décider :

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

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

<b>TITRE V : EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – AFFECTATION DES RESULTATS</b>
--

## **Article 21 - Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 Décembre 2024.

## **Article 22 - Comptes sociaux**

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

A la clôture de chaque exercice social, la gérance dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Elle établit également un rapport de gestion exposant l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'ensemble de ces documents doivent être soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

## **Article 23 - Affectation et répartition des bénéfices**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice net.

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

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

<b>TITRE VI : LIQUIDATION – CONTESTATIONS</b>
---

**Article 24 - Liquidation de la Société**

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

L'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, la collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale. Les pouvoirs du gérant prennent fin à compter de la dissolution.

En fin de liquidation, l'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus aux liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif est employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers, puis au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est ensuite réparti entre les associés à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux.

**Article 25 - Contestations**

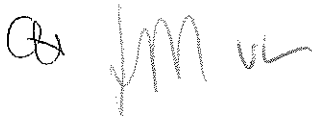
Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

<b>TITRE VII : DISPOSITIONS TRANSITOIRES</b>
--

**Article 26 - Personnalité morale - Immatriculation**

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

**Article 27 - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation**



Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts. Cet état est annexé aux présents statuts.

**Article 28 - Publicité - Pouvoirs**

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

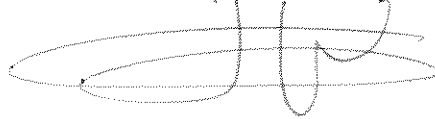
Fait en autant d'originaux que requis par la loi.

A PARIS , le 12.02.2020

*Signature de chaque associé, précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »*

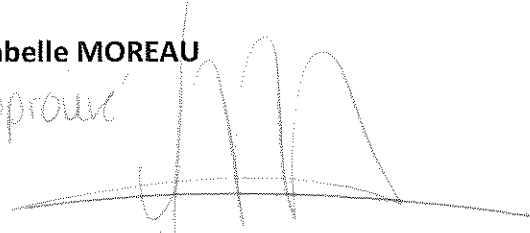
**Madame Valérie LEMERLE**

Lu et approuvé



**Madame Isabelle MOREAU**

Lu et approuvé



**Madame Charlotte HOAREAU**

Lu et approuvé

