

5HT LIVING

Société civile immobilière
Au capital de 1 500 euros
Siège social : 29 Rue Martyrs Libération
71200 LE CREUSOT

STATUTS

Statuts mis à jour à la suite de l'Assemblée Générale Extraordinaire
du 31 décembre 2023

Signature des cogérants, Monsieur Felipe QUEZADA GUZMAN et Monsieur Joël ZAPATERO

HERNANDEZ :

« Certifiés conformes »

Certifiés conformes



Certifiés conformes



**ONT ARRÊTÉ AINSI QU'IL SUIV LES STATUTS D'UNE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
QU'ILS ONT DECIDE DE CONSTITUER :**

CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 – Forme

La société est de forme civile.

Elle est régie savoir :

- Par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil ;
- Par le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.
- Et par les présents statuts.

Article 2 - Objet social

La société a pour objet l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par bail, location ou autrement, de tous biens et droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés.

La prise de participation dans toutes sociétés immobilières.

L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles de la société.

Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptible d'en favoriser le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3 - Dénomination sociale

La Société est dénommée : « **5HT LIVING** »

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à : 29-31 rue des Martyrs de la Libération 71200 LE CREUSOT

Le siège peut être transféré en tout autre endroit de la même commune par simple décision de la gérance, et en tout autre lieu en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés auprès du greffe du Tribunal de **CHALON SUR SAONE**.

Article 5 - Durée

La durée de la société est de **CINQUANTE années à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2021**.

Article 6 - Exercice social

L'exercice social a une durée de 12 mois. Il débute le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

En outre, s'il y a lieu, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés à cet exercice.

Article 7 - Apports

Les associés effectuent les apports en numéraires suivants à la société :

- Monsieur Joel ZAPATERO HERNANDEZ,

Apporte à la société la somme de : CINQ CENT EUROS ;

Ci ----- 500,00 €

- Madame Camille MARSILLE,

Apporte à la société la somme de : CINQ CENT EUROS ;

Ci ----- 500,00 €

- Monsieur Felipe QUEZADA GUZMAN,

Apporte à la société la somme de : CINQ CENT EUROS ;

Ci ----- 500,00 €

Récapitulatif des apports :

Total des apports en numéraire : MILLE CINQ CENTS EUROS ;

Ci ----- 1 500,00 €

Total des apports,

Ci ----- 1 500,00 €

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de : MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00€)

Il est divisé en 150 parts de DIX EUROS (10,00€) chacune, numérotées de 1 à 150 attribuées aux associés en proportion de leurs apports.

Les parts composant le capital initial sont donc souscrites de la manière suivante : :

- Monsieur FELIPE QUEZADA GUZMAN,

soixante quinze parts sociales en pleine propriété, ci75 parts

- Monsieur Joël ZAPATERO HERNANDEZ,

soixante quinze parts sociales en pleine propriété, ci75 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital initial :

Ci ----- 150

Article 9 - Libération des apports

Les fonds correspondant aux apports en numéraire n'ont pas encore été versés à la date de ce jour. Ils seront libérés sur appel de la gérance, en fonction des besoins de la société.

Et, à cet égard, chaque associé s'oblige à verser les sommes appelées par la gérance, huit jours après la demande qui leur en sera faite sous forme de lettre recommandée avec avis de réception.

Conformément à la loi, le retrait de ces fonds ne pourra être effectué par la gérance ou son mandataire qu'après l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés, et sur présentation du certificat du greffier attestant l'accomplissement de cette formalité.

L'exclusion d'un associé peut être décidée par décision prise en assemblée générale extraordinaire si, passé un délai d'UN MOIS les sommes appelées n'ont toujours pas été versées par lui.

L'associé exclu a droit au remboursement de ses parts sociales, le prix de rachat étant, à défaut d'accord entre les parties, fixé à dire d'expert. L'associé exclu a également le droit de demander en justice l'annulation de la sanction prononcée contre lui.

Article 10 :

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

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

Article 11 :

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle devient opposable à la société, soit par son acceptation par le gérant dans un acte authentique ou par sa signification à la société par acte extrajudiciaire.

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

Article 12 :

Les parts sont librement cessibles entre associés uniquement.

Elles ne peuvent être transmises par voie de succession au profit d'autres associés, ou d'ascendants ou descendants qu'avec le consentement unanime des associés.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société **qu'avec le consentement UNANIME des associés**. La procédure d'agrément intervient conformément aux prescriptions du Code Civil et du Décret du 3 juillet 1978.

Article 13 :

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, **le conjoint de tout associé qui revendique la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 12** pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 14 :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1837 du Code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 12 des présents statuts.

Article 15 :

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les associés survivants et éventuellement les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, dûment agréés, selon les dispositions de l'article 12 ci-dessus, s'il y a lieu.

Article 16 :

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat.

Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Sont désignés en qualité de gérant de la société :

Monsieur Joel ZAPATERO HERNANDEZ

Madame Camille MARSILLE,

Monsieur Felipe QUEZADA GUZMAN,

Pour une durée indéterminée.

Le ou les gérants devront être nommés et révoqués par une décision des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 17 :

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

A ce sujet, il est expressément convenu entre les associés que le ou les gérants statutaires pourront engager seul les travaux de réfection, d'amélioration, d'agrandissement des biens et droits immobiliers appartenant à la SCI, dans la limite d'un budget de DIX MILLE EUROS (10.000,00€) par chantier et par immeuble. Au-delà de cette somme, la signature de tout devis, et d'une manière générale tout engagement bancaire et/ou financier devra faire l'objet d'un accord entre les deux associés.

En cas de pluralité des gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement **par une décision des associés représentant plus de la moitié du capital social**, effectuer les actes et opérations suivants : **contracter des emprunts, effectuer des échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissement, participer à la fondation de sociétés et effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer.**

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

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions prévues au paragraphe précédent, constituer une hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

En cas de pluralité de gérants la co-signature de tous les co-gérants est requise pour les actes précédemment cités.

Article 18 :

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes les autres décisions collectives sont prises soit par consultation écrite des associés, soit en assemblée, au choix du gérant. Lorsqu'une autre majorité n'est pas définie par les présents statuts, les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité de trois/quarts des voix dont dispose l'ensemble des associés membres de la société.

Article 19 :

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

Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé.

Indivisibilité des parts :

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 commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Démembrement de parts :

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propriétaire sera néanmoins convoqué, sauf pour les décisions de dissolution, liquidation et affectation du boni de liquidation où il est réservé au nu-propriétaire.

Article 20 :

Chaque année une assemblée doit être réunie dans les six mois de la clôture de l'exercice. Cette assemblée est appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 21 :

Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

Article 22 :

Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions doivent être prises à la majorité des associés présents ou représentés et formant plus de la moitié du capital social.

Article 23 :

Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles 1855 et 1856 du Code Civil et 40 à 48 du décret du 3 juillet 1978.

Article 24 :

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés en proportion de leurs parts dans le capital social.

Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société. En cas de perte sur un exercice antérieur, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Article 25 :

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 10 à 14, 28 à 29 du 3 juillet 1978.

Article 26 :

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

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

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

Article 27 :

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 28 :

Tous pouvoirs sont donnés à chacun des fondateurs ainsi qu'à tout mandataire nommé par eux, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité et **permettant de procéder à l'immatriculation de la société "5HT LIVING" auprès du Greffe du Tribunal de Commerce de CHALON SUR SAONE.**

Article 29 :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 30 : Personnalité morale et actes accomplis pour le compte de la SCI en cours de formation :

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par ce contrat de société et par les principes généraux du droit applicables immédiatement dans les rapports entre associés.

Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ses statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la société n'est pas immatriculée.

Actes accomplis avant la signature des statuts

Il est convenu entre les associés 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.

A ce sujet, Monsieur Joel ZAPATERO HERNANDEZ, Madame Camille MARSILLE et Monsieur Felipe QUEZADA GUZMAN, nommés co-gérants statutaires aux termes des présentes déclarent que la SCI dénommée "5HT LIVING" en cours d'immatriculation se portera acquéreur en se substituant à eux dans le compromis de vente sous seing privé qu'ils ont régularisé au CREUSOT (71200) le 12 janvier 2021 avec la SCI dénommée LES SABLES, concernant le bien immobilier ci-après désigné, dès l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'un montant total maximum de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 €), au taux fixe de 3 % hors assurance, sur une durée de 25 ans maximum.

DÉSIGNATION DU BIEN

A LE CREUSOT (SAÔNE-ET-LOIRE) 71200 29 et 31 rue des Martyrs de la Libération,

Un tènement immobilier comportant :

1) Une maison jumelée comprenant :
 Au rez-de-chaussée : couloir de distribution, garage, hall d'entrée, trois chambres, toilettes.
 Au premier étage : dégagement, cuisine ouverte, salle à manger, salon, couloir, une chambre, salle d'eau, toilettes.
 Grenier au-dessus.

2) Une maison jumelée comprenant :
 Au rez-de-chaussée : séjour avec cuisine ouverte, dégagement, salle d'eau, toilettes.
 Au premier étage : couloir avec placard, trois chambres.
 Grenier au-dessus.

Cave sous partie.

Jardin sur l'arrière avec puits.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	55	29 RUE DES MARTYRS	00 ha 04 a 00 ca
AO	56	31 RUE DES MARTYRS	00 ha 00 a 84 ca

Total surface : 00 ha 04 a 84 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Moyennant le prix de principal de CENT SEPT MILLE EUROS (107 000,00 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Mandat d'accomplir des actes susvisés

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, **Monsieur Joel ZAPATERO HERNANDEZ, Madame Camille MARSILLE et Monsieur Felipe QUEZADA GUZMAN et, co-gérants nommés statutairement,** peuvent accomplir les actes suivants :

- Souscription de tout prêt avec ou sans prise de garantie hypothécaire dans le cadre de l'acquisition des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés pour un montant maximal de deux cent cinquante mille euros (250 000,00 €).
- Signature de tout acte notarié en vue de l'acquisition des biens immobiliers sus-désignés.
- Et d'une manière générale, dans le cadre du présent mandat, tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements.

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.

Article 31 : Déclarations fiscales

Les présents statuts sont exonérés de droit fixe d'enregistrement en application des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts.

Assujettissement à la TVA :

Les associés déclarent opter pour l'assujettissement de la société au régime de la TVA : régime normal avec option pour le dépôt d'une déclaration trimestrielle.