

50-VERNERIE

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
à capital variable au capital minimum de 1 000 €
SIÈGE SOCIAL : 6 rue de Birague 75004 PARIS

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

Les soussignés :

- - Madame Corinne JAVALOYES, née le 30 mar à Villeneuve Saint Georges (94190), de nationalité Française, demeurant 6 rue de Birague 75004 PARIS, célibataire,
- - Monsieur Anthony JAVALOYES, né le 03 mai 1985 à Charenton Le Pont (94220), de nationalité Française, demeurant 6 rue de Birague 75004 PARIS, célibataire,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile à capital variable devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé. Il est précisé que, par convention, la qualité d'associé est reconnue tant à l'usufruitier qu'au nu-propriétaire.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par les articles L 231-1 à L 231-8 du Code de commerce relatifs aux sociétés à capital variable, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement, de tous immeubles et biens immobiliers
- Mettre le logement à la disposition gratuite des associés
- et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Article 3 - Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale «50-VERNERIE»



La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Dans tous les actes, factures, documents, la dénomination sociale devra être accompagnée des mots « Société Civile à capital variable » suivis de l'indication du capital minimal, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé : 6 rue de Birague 75004 PARIS

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance et en tout autre endroit par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée et exercice social

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

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Article 6 - Apports

Les apports indiqués ci-après n'étant pas libérés, il est souligné chaque associé est personnellement débiteur envers la société de tout ce qu'il a promis de lui apporter en nature, en numéraire (Art. 1843-3 du code civil).

Apports en numéraire :

Corinne JAVALOYES apporte à la Société la somme de	990 euros
Anthony JAVALOYES apporte à la Société la somme de	10 euros
SOIT UN TOTAL DE	1 000 euros

En rémunération de cet apport, il est attribué un nombre équivalent de parts, de valeur nominale de un euro chacune.

Article 7 - Capital social

A la constitution de la société, le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros et divisé en 1 000 parts sociales d'un montant de 1 € chacune, souscrites par les associés et réparties entre eux de la façon suivante :

Associé	Nombre de parts
Monsieur Corinne JAVALOYES reçoit attribution de	990 parts
Anthony JAVALOYES reçoit attribution de	10 parts
SOIT UN TOTAL DE	1 000 parts

Article 8 - Variabilité et modification du capital social

En application des dispositions des articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, le capital social est susceptible d'augmentation au moyen de l'admission de nouveaux associés ou de la souscription de parts nouvelles par les associés et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports des associés.

Il peut également être augmenté ou diminué selon la procédure de droit commun.

Le capital est variable dans les limites du capital autorisé, fixées ainsi qu'il suit :

- 1 000 000 €, pour le capital maximum autorisé;
- 1 000 € pour le capital minimum

Les variations de capital, à l'intérieur de ces limites, n'entraînent pas de modification statutaire et ne sont pas assujetties aux formalités de dépôt et de publicité .

Article 8.1 - Augmentation de capital :

La gérance est l'organe habilitée pour recevoir la souscription en numéraire de parts nouvelles émanant soit des associés, soit de nouveaux souscripteurs préalablement agréés, dans les limites du capital autorisé fixé ci-dessus. Ces opérations sont réalisées sous la condition (résolutoire) que l'assemblée générale ordinaire approuve des modifications intervenues au capital social. En cas de cogérance l'unanimité des cogérants est requise.

En cas de cogérance, l'accord unanime de tous les cogérants est requis.

Sauf décision extraordinaire contraire des associés, les nouvelles parts ne peuvent être émises à un prix inférieur au montant de leur valeur nominale majorée, à titre de prime, d'une somme correspondant à la part proportionnelle revenant aux parts anciennes dans les fonds de réserves et les bénéfices tels qu'ils ressortent du dernier bilan régulièrement approuvé.

L'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice écoulé aura le pouvoir de valider le montant du capital souscrit à la clôture de cet exercice.

Aucune augmentation de capital ne peut être décidée par la gérance si elle a pour effet de porter le capital social souscrit à un montant supérieur au capital maximum autorisé, tel que fixé ci-dessus.

Ce montant maximum peut être augmenté par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Par ailleurs, en dehors des limites du capital autorisé définies ci-dessus, le capital social autorisé peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi, par décision extraordinaire des associés.

En tout état de cause, aucune souscription publique ne pourra être ouverte.

Les parts nouvelles doivent être entièrement libérées et réparties dès leur création.

Les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées par les statuts pour les cessions de parts ; les attributaires doivent solliciter leur agrément au moment de leur souscription.

Article 8.2 - Réduction du capital – retrait d'associé

Le capital social est susceptible de réduction par voie de reprise totale ou partielle des apports des associés. **La gérance aura tous pouvoirs pour accepter ou refuser la réduction de capital ainsi intervenue, sous condition résolutoire d'approbation de ces opérations par l'assemblée générale ordinaire.**

Aucune reprise d'apport ne pourra toutefois avoir pour effet de réduire le capital social à une somme inférieure au capital minimum fixé ci-dessus.

Le capital social peut par ailleurs être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire dans les conditions de droit commun.

Le retrait d'un associé ou son exclusion ne peuvent avoir pour effet de réduire le capital social à un montant inférieur au capital minimum fixé dans les présents statuts. Si cette limite est atteinte, les retraits ou les exclusions ne pourront prendre effet par ordre d'ancienneté que dans la mesure où des souscriptions nouvelles ou une augmentation de capital permettraient la reprise des apports des associés retrayants ou exclus.

Chaque associé peut se retirer, mais par exception il ne pourra se retirer lorsque le capital effectif atteint le minimum irréductible fixé par la loi ou les statuts, ou lorsque ce retrait nécessitera la vente d'une part importante ou difficilement réalisable de l'actif social.

L'associé qui se retire a droit au seul remboursement de ses apports, conformément au texte de l'article L. 231-1 du Code de commerce. Cependant, à l'égard des apports qui ont plus cinq ans d'ancienneté, si le remboursement de la seule valeur des apports paraissait inéquitable l'assemblée générale extraordinaire pourrait attribuer une part des réserves de la société à l'associé qui se retire totalement ou partiellement. De même en cas de pertes accumulées, l'assemblée générale extraordinaire pourrait décider d'une valeur de remboursement inférieure au montant des apports.

L'associé qui démissionne ou qui est exclu de la société reste tenu pendant cinq ans, envers les autres associés et les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son départ (article 231-6 du Code de commerce).

En principe, la valeur de la part revenant à l'associé qui se retire doit tenir compte des charges engendrées par son retrait. En cas de réalisation d'une partie importante de l'actif social, le bénéfice exceptionnel qui en résultera sera réparti, tant sur le plan social que fiscal, en fonction de la part de bénéfice réellement distribuée aux associés, et non en fonction de la part de chacun dans les bénéfices normaux annuels.

La valeur de rachat des parts est fixée par l'assemblée générale extraordinaire.

En cas de désaccord le prix des parts sera fixé selon la valeur de vente aux enchères.

Toute contestation afférente au prix de cession ou aux modalités de paiement sera soumise à un Expert, désigné par les parties conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévues par toute convention liant les parties.

Article 8.3 - Retrait total :

En deçà des limites du capital minimum, le retrait total d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs. La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 8.4 - Autres modifications du capital social

En dehors des limites du capital autorisé définies à l'article 8 ci-dessus, le capital social peut être augmenté ou réduit de toutes les manières autorisées par la loi, par décision extraordinaire des associés.

Article 9 - Représentation des parts sociales – droit de vote - indivisibilité

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Des certificats

CS AF

représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils doivent être intitulés "certificats représentatifs de parts" et très lisiblement barrés de la mention "non négociable". Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui.

Le titre de chaque associé résulte des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social, des cessions, des souscriptions ou retraits régulièrement réalisés. En pratique, le suivi de la répartition des parts résultera des mentions portées sur le **registre des associés** ou sur les procès verbaux d'assemblées, lesquels seront inscrits sur le registre des assemblées. De plus, au moins une fois par an, une résolution prise en assemblée devra approuver la répartition du capital.

Chaque part sociale donne droit, proportionnellement au nombre de parts existantes, à une quotité dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation. Elle donne également le droit de participer aux décisions collectives. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elles.

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné par justice à la demande du plus diligent.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus propriétaires, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, la liquidation de la société ou la réduction de son capital, lesquelles sont du ressort des nus propriétaires.

Dans tous les cas où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire devra obligatoirement être convoqué dans les mêmes forme et délai que les autres associés à toutes les assemblées générales ordinaires et extraordinaires et il bénéficiera du même droit d'information ; le nu-propriétaire ne disposera dans ces assemblées que d'une voix consultative.

Les engagements du nu-propriétaire ne pourront également pas être augmentés sans son accord.

Autre mesure :

Le nu-propriétaire peut se faire représenter par l'usufruitier aux assemblées générales. Cependant, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote aux assemblées générales. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet de La Poste faisant foi de la date d'expédition.

Article 10 - Cession et transmission des parts sociales - nouveaux associés

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé. Elle 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 ou par transfert sur les registres de la société, **conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.**

Dans ce cas, un registre des associés doit être tenu au siège de la société et constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à

plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts. Chaque feuillet contient notamment :

- les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de ses parts;
- la valeur nominale de ces parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile du ou des cessionnaires des parts ;
- les nom, prénom usuel et domicile des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre des parts données en nantissement et la somme garantie ;
- la date d'acquisition des parts, de leur transfert, de leur nantissement et de sa mainlevée ;
- la date de l'agrément et l'indication de l'organe social qui l'a accordé.

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé, ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

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, des documents exigés par les règles du RCS.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants de l'associé cédant ou d'une société contrôlée par eux. Elles ne peuvent être cédées à titre gratuit ou onéreux à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de tous les associés. A cet effet, toute cession, alors même qu'elle aurait lieu par voie d'apport en société, de fusion, de confusion de patrimoines, ou qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, est soumise aux règles suivantes.

L'associé qui veut céder ses parts en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée AR, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le prix et le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée. Dans les 60 jours de cette notification, chacun des associés fera connaître au cédant sa décision par lettre recommandée AR. La décision prise n'a pas à être motivée. Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans les deux mois qui suivent l'expiration du délai prévu ci-avant ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées. Si l'agrément est refusé et à défaut de renonciation du cédant à son projet, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

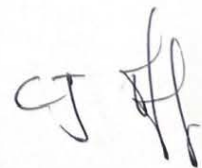
En cas de décès d'un associé, ses héritiers, ses légataires ou son conjoint survivant ne deviennent associés, qu'après agrément.

Agrément des nouveaux associés :

Lorsque les parts sociales nouvelles sont souscrites par des personnes non associées, celles-ci doivent être agréées par les autres associés. **L'agrément des associés est donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.**

Article 11 - Nantissement des parts sociales

Si la société a donné son consentement à un projet de nantissement de parts sociales, soit par notification de sa décision à l'intéressé, soit par défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1er du Code civil, à moins que la société ne préfère après la cession racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.



Article 12 - Nomination de la gérance

La Société Civile est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le ou les Gérants sont nommés par Assemblée Générale Ordinaire. Leurs fonctions de Gérant prennent fin à l'issue de leur interdiction, de leur déconfiture, de leur révocation, de leur démission ou de leur décès. En outre, tout Gérant sera révocable par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire ou par voie de justice pour cause légitime.

Le premier gérant de la société est **Madame Corinne JAVALOYES** qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

Étant précisé que le gérant désigné ci-dessus n'a pas la qualité de « gérant statutaire ».

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société. Toutefois pour un délai plus court est possible sous condition d'acceptation des autres associés à la majorité simple.

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

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

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Article 13 - Pouvoir de la gérance

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

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Article 14 - Assemblées Générales

Article 14.1 - Convocation

Sauf dans les cas où la loi impose la tenue d'une assemblée générale, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite des associés, ou peuvent résulter du consentement unanime des associés exprimé dans un acte.

L'assemblée est convoquée par le gérant.

La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

CJ H

Tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance pour la convocation d'une assemblée ou d'une consultation écrite, comme encore après cessation de fonctions du dernier gérant, peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet des résolutions. La gérance est considérée avoir refusé la demande de l'associé après un délai de 30 jours décompté à partir de la date d'envoi de la lettre par l'associé, peu importe que la gérance ait refusé la lettre ou reçue tardivement.

Article 14.2 - Participation

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 ou par son conjoint, sauf si les associés sont au nombre de deux ou si la société ne comprend que les deux époux. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Article 14.3 - Majorités

Les majorités requises pour l'adoption des décisions collectives sont calculées sur les parts sociales effectivement souscrites. L'état des parts effectivement souscrites est arrêté par la gérance quinze jours avant la date de réunion de l'assemblée générale ou de l'envoi de la lettre de consultation écrite. Il n'est pas tenu compte des souscriptions nouvelles reçues ou des retraits notifiés après la date susvisée.

Article 15 - Assemblée annuelle

Chaque année, doit être réunie dans les six mois de la clôture de l'exercice une assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont, selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis quel que soit le nombre des votants.

Article 16 - Décisions extraordinaires

Les **décisions extraordinaires** ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les **deux tiers au moins du capital social**. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants représentés.

Article 17 - Décisions ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires, les décisions des associés ne concernant ni l'agrément de nouveaux associés, ni la modification des statuts. Dans les assemblées, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants représentés, sauf s'il s'agit de statuer sur la révocation du ou des gérants qui nécessite toujours la majorité des parts sociales.

Article 18 - Décisions unanimes dans un acte.

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé. Cet acte est mentionné dans le registre des assemblées.



Article 19 - Consultation écrite

En cas de consultation écrite, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution, en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé avec indication au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée", étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Les associés qui ne répondent pas, ou n'ont pas été chercher le courrier sont considérées comme s'étant abstenus.

Il n'y a pas de condition de quorum en cas de consultation écrite.

Pour être valablement retenue, la décision de l'associé doit parvenir au plus tard dans les trente jours à compter de la date d'envoi de la consultation (cachet de la poste). Cette dernière fait mention de ce délai.

Tous autres documents nécessaires à l'information des associés, tels que les rapports des organes de contrôle et de surveillance, sont obligatoirement joints à la lettre de consultation.

Article 20 - Comptes sociaux - Affectation des résultats

Le logement non meublé sera laissé à la disposition gratuite de Corinne JAVALOYES. Elle devra le meubler. Elle pourra également sous louer personnellement cet appartement, et en assurera l'exploitation seule et en conservera le profit ou supportera la perte de cette activité de location.

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

En cas d'imposition pour le régime de l'impôt sur les sociétés, ou si un associé est imposable suivant le régime BIC, la comptabilité sera tenue selon les règles commerciales, c'est à dire suivant le principe des créances acquises et des dépenses engagées, avec comptabilisation d'un amortissement annuel des immobilisations.

Sinon, la comptabilité sera tenue selon le principe des encaissements et décaissements, toutefois en cas d'opération de nature à fausser la vérité des comptes, à la hausse ou à la baisse, il pourrait en être tenu compte, par exemple sous forme de provision.

Les amortissements comptables seront comptabilisés ou non selon décision de l'assemblée générale de validation des comptes.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et éventuellement une annexe.

Les comptes de l'année écoulée, tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés aux associés dans le rapport de la gérance sur l'activité sociale pendant l'année écoulée.

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

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés, à proportion, pour chacun d'eux, de sa part dans le capital social. Elles sont mises en paiement dans les trois mois, sur décision, soit des associés, soit à défaut de la gérance.



Chaque associé doit contribuer aux pertes (C. civ. Art. 1832).

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves ou du report, à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées au compte report à nouveau ou à un compte "pertes antérieures" inscrites au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée peuvent encore décider de la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital (art. 1844-1 du CC).

En cas de liquidation judiciaire de la société, ce jour correspond au jour du jugement de clôture pour insuffisance d'actif (C. civ. art. 1844-7, 7°) et seul le liquidateur peut agir contre les associés (Cass. com.n°53-5-2018n°15-20.348FS-PBI:RJDA7/18 76).

A défaut de décision particulière des associés prise en assemblée générale, **en cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales**, conformément à l'article 8 du CGI, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le bénéfice pour la quote-part de résultat courant correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier. Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le bénéfice à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier.

A cet effet, la situation des associés disposant de droits démembrés est déterminée ainsi :

- Les résultats attribués à l'usufruitier, comprennent non seulement les résultats positifs mais également les résultats négatifs.
- Les résultats attribués à l'usufruitier, comprennent tous les résultats : courants et exceptionnels
- Les distributions prélevées sur comptes bénéfice ou report à nouveau reviennent à l'usufruitier
- Les distributions prélevées sur compte de réserves reviennent au nu-propriétaire
- Toutefois en cas de distribution de réserves, si l'usufruitier est une personne physique, l'Assemblée pourra voter le versement à l'usufruitier. Alors, ce dernier sera redevable d'une dette de quasi usufruit envers le nu-propriétaire.

Article 21 - Comptes Courants d'associés

Chaque associé dispose d'un compte courant d'associé.

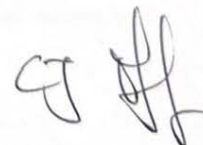
La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, qui seront comptabilisés dans ce compte courant.

Le compte courant n'est remboursable que dans la mesure où le montant du remboursement demandé n'oblige pas à la vente de l'immeuble, sinon il reste bloqué pour cette quote part.

A l'égard du remboursement de la dette de compte courant, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, y compris les dettes de comptes courants proportionnellement à leur part dans le capital social, par extension statutaire de l'article 1857 du code civil.

Article 22 - Liquidation

1 – A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.



2 – Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

3 – Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 23 - Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social. A cet effet, cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège en 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 24 - Déclarations fiscales

Article 24.1 - Bénéfice :

La société sera soumise au régime de droit commun sans option.

Article 24.2 - Taxe de 3 % article 990 E du CGI

Afin d'être exonérée de la taxe de 3%, la société prend l'engagement de communiquer à l'administration fiscale, spontanément ou sur sa demande, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de l'ensemble des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent, à quelque titre que ce soit, plus de 1 % des actions, parts ou autres droits, ainsi que le nombre des actions, parts ou autres droits détenus par chacun d'eux.

Article 25 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Les actes engagés pour les besoins de la société en formation, ou les travaux ou emprunts effectués par les associés et concernant l'immeuble à apporter, accomplis depuis ce jour, date de l'accord des associés pour créer la présente société, seront de plein droit repris par elles.

Article 27 – Pouvoirs

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment les formalités de publicité relatives à la constitution de la société seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant. Par ailleurs, tout pouvoir sera conféré, au porteur d'un original ou d'une copie des présentes, pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

Fait, en trois originaux, à Paris le 19 mai 2024

Les associés doivent parapher toutes les pages, signer en dernière page en faisant précéder la signature des mentions "Lu et



approuvé" et « bon pour acceptation des fonctions de gérant » pour les gérants.

Monsieur Corinne JAVALOYES

Bon pour acceptation
des fonctions de gérant



Anthony JAVALOYES

