
1 BKEN

Société Civile de Construction Vente

Capital social : 1.000 €

Siège social : 33 rue de Croulebarbe 75013 PARIS

893 309 682 RCS Paris

STATUTS MIS A JOUR AU 22 NOVEMBRE 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

certifié conforme à l'original

22/11/2023

TITRE I CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

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 immobilière de construction-vente régie par :

- les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, le titre I de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971, modifiée par la loi n°72-649 du 11 juillet 1972, les décrets n°72-1235 du 29 décembre 1972 et 78-704 du 3 juillet 1978, l'article 28 de la loi n°64-1278 du 23 décembre 1964,
- les articles L.211-1 à L.211-1 à R.211-1 à R211-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- et par les présents statuts.

Cette société pourra dans l'avenir se prévaloir de tous les textes législatifs et réglementaires applicables aux sociétés de cette forme sans qu'il soit nécessaire de modifier préalablement les statuts.

ARTICLE 2 – DENOMINATION

La société a pour dénomination : **1 BKEN**

La société n'a pas de nom commercial

ARTICLE 3 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé en France : **33 rue de Croulebarbe – 75013 PARIS**

Il peut être transféré à tout autre endroit du département par simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 4 – DUREE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, une décision extraordinaire des associés décide ou non de sa prorogation.

ARTICLE 5 – OBJET

La société a pour objet la réalisation d'un programme de construction au croisement du 115 avenue de la division Leclerc et de l'avenue John Fitzgerald Kennedy au Bourget, parcelles n°F65, F66, F226, F230.

Et plus généralement :

- l'acquisition de terrains à bâtir,

DS
u

DS
ME

- l'acquisition de tous droits personnels ou réels susceptibles d'en améliorer la consistance ou d'en constituer l'accessoire,
- l'édification sur tout ou partie des terrains, après démolition d'éventuels existants, de constructions à usage principal d'habitation, de bureaux, de commerces, parking et toutes autres activités,
- la vente par lots ou en totalité et des constructions avec leurs dépendances, soit achevés, soit à terme, soit en l'état de futur achèvement ; éventuellement, à titre accessoire, la location des locaux invendus,
- la constitution de tout syndicat de copropriété ou d'ASL ou indivision réglementée, en vue d'organiser la propriété ou la gestion future des immeubles,
- l'obtention de toute ouverture de crédit, facilité de caisse et emprunt avec ou sans garantie, ayant pour but de permettre la réalisation de l'objet social,
- généralement, toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil et le régime fiscal de la société.

TITRE II

**APPORTS – CAPITAL SOCIAL –
PARTS D'INTERÊT**

ARTICLE 6.A – APPORTS

Les soussignés apportent à la société des apports en numéraire comme suit :

- | | |
|---------------|-----------|
| - SAS ELIASUN | 500 Euros |
| - COPRALLIA | 500 Euros |

Soit un total de la somme de 1 000 EUROS

1 000 Euros

ARTICLE 6.B – CAPITAL

Le capital social, constitué exclusivement d'apports en numéraire, est fixé à la somme de 1 000 EUROS (mille Euros).

DS


DS


Il est divisé en **1 000 (mille) parts d'intérêt d'UN EURO (1 Euro) chacune**, attribuées aux associés à raison de :

ELIASUN PARTICIPATIONS, numérotée 1 à 500	500
COPRALLIA, numérotées de 501 à 1 000	500
Total	1.000

ARTICLE 7 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par une décision extraordinaire des associés qui déterminent les formes et conditions de l'opération.

ARTICLE 8 – LIBERATION DU CAPITAL

La libération du capital social, résultant des apports ou d'augmentation du capital, est effectuée au fur et à mesure des besoins de la société, sur la demande qui en est faite aux associés par la gérance.

A défaut de versement, les sommes appelées sont productives de plein droit d'un intérêt égal au taux du crédit promoteur, lorsque la société utilisera ce crédit, et égal au taux de base bancaire majoré de trois points lorsqu'elle ne l'utilisera plus, et ce à compter de la date fixée pour leur versement.

ARTICLE 9 – APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES

1°) Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les limites fixées par l'article L.211.2 du Code de la Construction et de l'Habitation. A défaut, les parts des associés défaillants peuvent être mises en vente par la société dans les formes et conditions prévues par l'article L.211.3 du même code.

2°) Une décision ordinaire des associés peut décider d'appels de fonds complémentaires afin d'assurer la trésorerie de la société ou de satisfaire aux engagements souscrits par la société ou aux obligations lui incombant. Les associés sont tenus de répondre à ces appels de fonds à proportion de leurs droits sociaux. Tout défaut de versement entraîne l'exigibilité de l'intérêt stipulé à l'article précédent.

ARTICLE 10 – CARACTERISTIQUES DES PARTS SOCIALES

1°) La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts, des actes ultérieurs les modifiant, des cessions et mutations régulièrement consenties, acceptées et publiées.

2°) Dans tous les cas où il y a lieu de justifier du nombre de parts possédées par un associé, cette justification et valablement fournie par un état certifié conforme par la gérance.

DS
U

DS
ME

3°) Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représenté par un mandataire unique, choisi ou désigné parmi ou en dehors d'eux. Si une part est grevée d'usufruit, le nu-proprétaire la représente seul vis-à-vis de la société.

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DES PARTS

1°) Les cessions de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles sont opposables à la société, en application de l'article 1865 du Code Civil.

2°) Les parts sont librement cessibles entre conjoint et associés. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société, qu'avec le consentement de la gérance.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts doit en faire notification à la société en indiquant le nombre de parts à céder, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée.

Si le cessionnaire est une personne physique, il est également indiqué ses noms, prénoms, profession, domicile et nationalité. Pour les personnes morales, il est indiqué la forme juridique, le siège social et le capital social, ainsi que les noms, prénoms et domiciles des représentants légaux.

L'intervention de la gérance à l'acte de cession vaut consentement à ladite cession et dispense le cédant des formalités ci-dessus.

3°) Le cédant est tenu solidairement avec le cessionnaire des obligations lui incombant vis-à-vis de la société au moment de la cession.

4°) Le refus d'agrément entraîne les conséquences et les formalités prévues par les articles 1862 et 1863 du Code Civil et 50 du décret du 3 juillet 1978.

5°) Les dispositions qui précèdent s'appliquent en cas de dévolution des parts détenues par un associés décédé, ainsi qu'à toutes opérations quelconques ayant pour but ou résultat le transfert, entre personnes physiques ou morale existantes, de la propriété d'une ou, plusieurs parts sociales.

ARTICLE 12 – NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions des articles 1866 à 1868 du Code Civil.

TITRE III

DROIT ET DEVOIRS DES ASSOCIES

ARTICLE 13 – DROITS DES PARTS

1°) Tout associé a le droit de participer aux Décisions Collectives et de provoquer les actions en nullité, régularisation, responsabilité ou autre reconnues par la loi.

2°) Les associés peuvent prendre connaissance des livres et des documents sociaux et recevoir des explications sur la gestion sociale dans les formes et conditions prévues par les articles 1855 du Code Civil et 48 du décret du 3 juillet 1978.

DS
U

DS
ME

3°) Conformément à l'article 39 du décret du 3 juillet 1978, chaque associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

ARTICLE 14 – RESPONSABILITE

Dans ses rapports avec la société et les autres associés chaque associé est tenu à proportion de ses droits sociaux. Il est tenu vis-à-vis des tiers dans les conditions stipulées aux articles 1857 et 1858 du Code Civil et 2 de la loi du 16 juillet 1971.

La gérance rend compte de sa gestion aux associés au moins une fois l'an dans les conditions prévues par l'article 1856 du Code Civil.

ARTICLE 15– PERTE DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Un associé perd sa qualité en cas d'exercice du droit de retrait, en application de l'article 1869 du code Civil ou encore en cas de faillite personnelle, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire. Ses droits sociaux lui sont remboursés dans les conditions énoncées par l'article 1843-4 du code Civil.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 16 – GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi les associés, désignés soit par les statuts lors de la constitution de la société, soit au cours de la vie sociale par décision ordinaire des associés, pour une durée déterminée ou non.

Les gérants peuvent mettre fin volontairement à leurs fonctions. Ils peuvent être révoqués dans les conditions prévues à l'article 1851 du Code Civil. La révocation d'un gérant associé n'ouvre pas droit à la faculté de retrait prévue par l'article 1869 du Code Civil.

Au cas où l'un des gérants, quand il en existe plusieurs, vient à cesser ses fonctions par suite de décès, incapacité légale, démission, révocation ou empêchement de quelque sorte que ce soit, la société continue d'être administrée par les gérants en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé du remplacement ou non du gérant dont les fonctions ont cessé.

Est nommé gérant pour une durée illimitée :

ELIASUN

ARTICLE 17 – POUVOIRS DE LA GERANCE

La gérance a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et pour accomplir tous actes d'acquisition, de disposition et de gestion nécessaires à la réalisation de l'objet social, sauf restriction éventuelle qui peuvent résulter de la décision des nominations ou de toute autre délibération des associés.

DS
U

DS
ME

ARTICLE 18 – RESPONSABILITES

La gérance ne contracte, en sa qualité et à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société.

Elle est responsable de sa gestion conformément aux articles 1847 et 1850 du Code Civil.

La gérance rend compte de sa gestion aux associés au moins une fois l'an dans les conditions prévues par l'article 1856 du Code Civil.

ARTICLE 19 – REMUNERATION

La gérance peut recevoir une rémunération fixe ou proportionnelle déterminée par une décision ordinaire des associés.

ARTICLE 20 – DELEGATION DE POUVOIRS

La gérance peut conférer à toute personne de son choix tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans les limites de ceux qui lui sont attribués.

ARTICLE 21 – SIGNATURE SOCIALE

La signature appartient à la gérance, elle peut la déléguer conformément à l'article ci-dessus.

TITRE V DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 22 – COMPETENCE DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

La collectivité des associés exerce les attributions qui lui sont conférées par les lois et règlement et par les statuts.

Notamment, elle nomme et révoque les gérants et les liquidateurs, fixe leur rémunération et leur confie les autorisations nécessaires pour tous les actes excédant les pouvoirs qui leur sont attribués.

Elle approuve et redresse les comptes, adopte le plan financier prévisionnel et les moyens de financement de l'opération de construction. Elle statue sur l'affectation des résultats et délibère sur toutes les questions qui lui sont soumises par la gérance ou les associés.

Elle modifie les statuts dans toutes leurs dispositions. Toutefois sont opérées par la gérance les modifications statutaires imposées par les dispositions législatives ou réglementaires obligatoires, celle de l'article 6 rendues nécessaire du fait d'une transmission régulière des parts sociales ou de la modification de l'état civil ou de la dénomination sociale d'un associé et celles résultant du transfert dans le département du siège social.

ARTICLE 23 – NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions sont de nature extraordinaire lorsqu'elles emportent modification directe ou indirecte aux statuts, notamment du fait de la prorogation de la durée de la société, de sa

^{DS}
U

^{DS}
ME

transformation, de sa scission ou de son absorption ou fusion par/ avec une autre société. Les décisions sont de nature ordinaire dans tous les autres cas.

ARTICLE 24 – EFFETS DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions prises conformément à la loi et aux statuts obligent tous les associés sans aucune restriction.

ARTICLE 25 – FORME DES DELIBERATIONS

1°) Les décisions sont prises en assemblée générale, tous les associés étant présents ou représentés ou ayant été régulièrement convoqués.

2°) Les décisions tant ordinaires qu'extraordinaires peuvent être prises par consultation écrite des associés.

3°) Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte notarié ou sous seing privé.

ARTICLE 26 – ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des associés est réunie dans les formes et les délais prévus aux articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978.

Elle est présidée par un des gérants ou par l'associé, présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

Le président est assisté d'un secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés et, éventuellement, par deux scrutateurs.

Il est dressé une feuille de présence, dûment émarginée, contenant les noms et prénoms ou raison sociale des associés présents ou représentés et le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Tout associé peut se faire représenter par un autre associé, par un gérant ou par toute personne de son choix. Tout pouvoir ne portant pas le nom du mandataire est réputé avoir été donné à un gérant. Un même mandataire ne peut représenter plus de la moitié des associés ou du capital social.

ARTICLE 27 – DECISION UNANIME DANS UN ACTE

Les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé.

Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des délibérations. La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

DS
U

DS
ME

ARTICLE 28 – CONSULTATION ECRITE

Il est procédé aux consultations écrites des associés dans les conditions stipulées à l'article 42 du décret du 3 juillet 1978. Les votes reçus plus de quinze jours après la consultation ne sont pas pris en considération.

ARTICLE 29 – PROCES-VERBAUX

Les actes et procès-verbaux constatant les décisions sociales sont établis et conservés conformément aux articles 44 à 47 du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 30 – OUORUM ET MAJORITE

1°) Dans les votes, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède de part d'intérêt.

2°) Toute décision ordinaire peut être prise lorsque des associés, possédant plus de la moitié du capital social, sont présents ou représentés à une assemblée générale ou ont exprimé un vote lors d'une consultation écrite.

A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale ou fait l'objet d'une nouvelle consultation écrite et peut être prise quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par écrit. La décision est prise à la majorité des voix exprimées.

3°) Toute décision extraordinaire peut être prise lorsque les deux tiers des associés au moins possédant les deux tiers du capital social sont représentés à une assemblée générale. A défaut, la décision est soumise à une nouvelle assemblée générale et peut être prise si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social sont présents ou représentés. La décision est prise à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

TITRE VI**COMPTES SOCIAUX****ARTICLE 31 – EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31/12/2023.

ARTICLE 32 – COMPTES

Le gérant tient une comptabilité régulière des opérations sociales et fait parvenir trimestriellement aux associés des comptes rendus d'exécution qui comportent l'analyse des éventuels écarts constatés dans l'exécution des opérations par rapport au budget figurant au programme.

ARTICLE 33 – BENEFICES ET PERTES

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux, de toutes charges et de toutes provisions. Les bénéfices nets sont répartis entre les associés à proportion pour chacun d'eux de sa part dans le capital social.

DS
U

DS
ME

Le bénéfice de l'exercice est intégralement acquis à la date de clôture de l'exercice par les associés et sont réparti entre eux proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, sous forme d'inscription en compte courant, ou imputé au compte report à-nouveau.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées également, immédiatement et intégralement par les associés et réparties entre ces associés à proportion pour chacun d'eux de sa part dans le capital social, sous forme d'inscription en compte courant, ou en à-nouveau, étant précisé que le solde débiteur éventuel d'un compte courant d'associé est exigible en totalité ou en partie sur simple demande émise par la Gérance ou le Liquidateur.

L'affectation des résultats selon les règles précédentes est soumise à l'approbation de l'assemblée générale annuelle des associés statuant sur les comptes de l'exercice. L'adoption de la résolution proposée par la gérance confirme, avec effet rétroactif au jour de clôture de l'exercice social, l'affectation traduite dans les comptes approuvés. Le rejet de la résolution proposée et l'adoption éventuelle d'une autre affectation sera considérée comme emportant résolution rétroactive de l'affectation constatée dans les comptes soumis à l'approbation.

ARTICLE 34 – COMMISSAIRE VERIFICATEUR

La gérance peut être assistée d'un commissaire vérificateur chargé de vérifier les comptes de la société et d'opérer les contrôles qu'il juge opportuns.

Il établit pour chaque exercice social un rapport dans lequel il rend compte de l'exécution de son mandat.

TITRE VII

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 35 – DISSOLUTION

A défaut de prorogation, la société est dissoute à l'expiration du délai prévu à l'article 4 ci-dessus.

La dissolution anticipée de la société, notamment après réalisation de l'objet social, peut être prononcée par décision extraordinaire des associés ou résulter de toute autre cause prévue par la loi.

ARTICLE 36 – LIQUIDATION

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

Il est procédé à la liquidation dans les formes et conditions prévues par les articles 1844-8 et 1844-9 du Code Civil et 9 et 12 du décret du 3 juillet 1978.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

TITRE VIII

DISPOSITIONS DIVERSES

DS
U

DS
ME

ARTICLE 37 – CONTESTATIONS

Toutes contestations s'élevant entre les associés et la société relativement aux affaires sociales sont soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

^{DS}
U

^{DS}
ME