

GP/GP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT OCTOBRE**

**A ANTONY (Hauts-de-Seine), 11, rue Auguste Mounié, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Gwendoline PEROT, Notaire au sein de la Société par actions
simplifiée « ACTES & CONSEILS NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à
ANTONY (Hauts-de-Seine), 11, rue Auguste Mounié,**

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE

A LA REQUETE DE :

1°) Madame Sarah Catherine Martine **DUCROCQ**, Pédiatre, épouse de
Monsieur Jérôme Jean-Pierre **BOREL**, demeurant à ANTONY (92160) 50 rue des
Sources.

Née à ROUEN (76000) le 12 septembre 1970.

Mariée à la mairie de SAINT-AUBIN-CELLOVILLE (76520) le 19 juillet 2008
sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Monsieur Julien **BUGNET**, psychomotricien, demeurant à ANTONY
(92160) 7 chemin des Demoiselles Melson.

Né à IVRY-SUR-SEINE (94200) le 31 décembre 1979.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Delphine MILAN un pacte civil de solidarité sous
le régime de la séparation de biens, le 18 juin 2013, enregistré à la mairie de
ANTONY le 18 juin 2013.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

INTERVENTION

Monsieur Jérôme Jean-Pierre BOREL, époux de Madame Sarah Catherine Martine DUCROCQ demeurant à ANTONY (92160) 50 rue des Sources.

Né à CLICHY (92), le 9 novembre 1971

Marié à la mairie de SAINT-AUBIN-CELLOVILLE (76520) le 19 juillet 2008 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Sarah DUCROCQ, est présente à l'acte.

- Monsieur Julien BUGNET est présent à l'acte.

-Monsieur Jérôme BOREL non présent mais représenté à l'acte par Madame Estelle PHILIPPON, collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 19 octobre 2023, dont une copie est demeurée annexée.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à l'adoption des statuts, les parties déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

Et n'être concernées :

- Par **aucune mesure de protection**, telles que sauvegarde de justice, curatelle, tutelle, mandat de protection future activé, habilitation familiale, habilitation spéciale du conjoint, minorité,

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des **situations de surendettement**.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Sarah DUCROCQ

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant Monsieur Julien BUGNET

- Extrait d'acte de naissance.

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

Article 1 - Forme

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

Elle ne peut faire appel public à l'épargne, ni émettre de titres négociables.

Article 2- Dénomination

La Société est dénommée « 45 ANTONY BRIAND ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification délivré conformément au décret numéro 97-947 du 16 Mai 1997 relatif au numéro unique d'identification des entreprises, puis de la mention « RC » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

Article 3- Objet

Cette société a pour objet :

- l'acquisition, la construction, la transformation, l'aménagement, la détention, la mise à disposition gratuite de biens immobiliers aux associés, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation et la gestion par location ou autrement, de tout bien ou droit immobilier, bâti ou non, de tous droits sociaux donnant vocation à la jouissance ou à l'attribution ultérieure de biens immobiliers, et de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers ou droits sociaux en question, détenus directement ou indirectement, en pleine propriété, en usufruit ou en nue- propriété ou par voie de bail,
- l'organisation, en vue d'en faciliter la gestion et la transmission et afin d'éviter qu'il ne soit livré aux aléas de l'indivision, du patrimoine familial des associés,
- l'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce,
- la réception de capitaux détenus sur des contrats d'assurance vie et qui seraient versés au décès de l'assuré au bénéfice de la société et la gestion de ces capitaux,
- l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières, l'investissement dans tous produits bancaires et d'assurance d'épargne et de placement et notamment des bons de capitalisation, la prise de participations ou d'intérêts dans toutes sociétés et entreprises commerciales industrielles et financières, mobilières, cotées ou non cotées, et en règle générale toutes activités entrant dans le champ d'application d'une société de portefeuille.
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties personnelles et réelles à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement sans modifier pour autant le caractère civil de la société.

Article 4 -Siège

Le siège social est fixé au 45 avenue Aristide Briand 92 160 ANTONY.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune, sur simple décision de la gérance.

Article 5 - Durée

La société est constituée pour une durée de **quatre-vingt-dix-neuf (99) années.**

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

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

Article 6 - Apports

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

Madame Sarah BOREL

La pleine propriété d'une somme d'argent de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

Etant ici précisé que ces sommes proviennent de la communauté de biens existant entre les époux BOREL - DUCROCQ

Par suite, chaque Monsieur Jérôme BOREL déclare :

- Avoir été averti, conformément à l'article 1832-2 du Code civil, que son épouse s'est proposé d'utiliser une somme de cinquante (50) euros dépendant de leur communauté de biens, pour effectuer un apport en numéraire rémunéré par cinquante parts sociales d'UN EURO (1,00 €) chacune de la présente société civile ;
- Renoncer définitivement à revendiquer la qualité d'associé pour le montant de l'apport effectué par son conjoint.

Monsieur Julien BUGNET

La pleine propriété d'une somme d'argent de CINQUANTE EUROS (50,00 EUR).

Article 7 - Capital Social

Total des apports

La valeur totale des apports est de : **CENT EUROS (100,00 EUR).**

Capital

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

Il est divisé en 100 parts, d'UN EURO (1.00 EUR) chacune, numérotés de 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

Madame Sarah BOREL.....50 parts numérotées 1 à 50.

Monsieur Julien BUGNET.....50 parts numérotées 51 à 100.

Libération du capital en numéraire

La somme ci-dessus mentionnée d'un montant de **CENT EUROS (100.00 EUR)** a été déposée à l'instant même entre les mains du notaire soussigné.

Cette somme sera retirée par le gérant de la société ou son mandataire sur présentation du certificat du greffier du tribunal de commerce, attestant l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Article 8- Augmentation et réduction du capital

Le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés par :

- la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs de la société par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

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

Règles particulières en cas de démembrement de parts sociales :

En présence de parts sociales démembrées, par l'effet de la subrogation réelle conventionnelle :

- les apports démembrés réalisés conjointement par l'usufruitier et le nu-proprétaire seront rémunérés par des parts soumises au même démembrement que les biens apportés,
- les sommes ou actifs attribués aux associés à la suite d'un retrait, d'une réduction de capital ou de la liquidation totale ou partielle de la société, ou de toute autre opération de même nature, resteront soumis au même démembrement entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.
- les parts émises à l'occasion d'une augmentation de capital par incorporation de réserves appartiennent au nu-proprétaire sous réserve des droits de l'usufruitier et seront soumises au même démembrement.

Article 9 - Droits attachés aux parts

9-1/ Droits financiers

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes et aux dettes sociales se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social. Il est rappelé que les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

Règles particulières en cas de minorité ou de tutelle d'un associé :

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

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

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

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

En cas d'emprunt souscrit par la Société, elle devra obtenir, par écrit, du créancier la renonciation à toute action ou poursuite contre les parts

appartenant à un associé mineur, et plus généralement contre les biens lui appartenant.

9-2/ Droits de vote

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives. Chaque part sociale donne droit à une voix.

Article 10 - Indivisibilité des parts - Démembrement des parts

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique choisi parmi les autres associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

Démembrement de propriété

La propriété des parts peut se trouver démembrée en nue-propriété et en usufruit.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un **démembrement de propriété**, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.

A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis, sont le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote, lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, appartient en toute circonstance à l'usufruitier qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée dans un acte, sauf pour les décisions ayant pour effet d'étendre l'objet social et pour les décisions augmentant les engagements des associés, le droit de vote appartenant alors au nu-propriétaire.

Les dispositions du présent article constituent un élément fondamental du pacte social.

Il est précisé que les règles concernant le quorum des différentes assemblées générales s'apprécient en fonction des droits de vote que possèdent les titulaires des droits de vote aux dites assemblées.

Article 11 - Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée

A/ Mutation entre vifs

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée enregistré. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévue à l'article 1690 du Code Civil (par acte notarié ou par sous seing privé notifié par exploit d'huissier), ou encore par transfert sur les registres de la société.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

Toutes les transmissions (mutations entre vifs à titre gratuit, échanges, apports en société, attributions effectuées par un associé à l'un de ses associés, toute

mutation de gré à gré entre vifs...) sont soumises à agrément à l'exception de celles énumérées ci-après qui sont libres et ne sont soumises à aucun agrément :

- Entre les associés de la société,
- Au profit des descendants en ligne directe (enfants seulement).

Organe compétent

L'agrément est accordé par la gérance.

Procédure à suivre en vue en cas de cession soumise à agrément

Le cédant notifie le projet de cession avec la demande d'agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la gérance, en indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénoms et adresses du cessionnaire ainsi que le prix offert.

La gérance, dans un délai de 10 (dix) jours à compter de la notification du projet de cession à la société par le cédant doit, par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée.

La gérance statue dans le mois de la notification du projet de cession, et sa décision est elle-même notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les deux mois de la notification du projet de cession. Elle s'applique obligatoirement à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

Conséquences du non-agrément

La décision de la gérance dont il résulte que le projet de cession n'est pas agréé, donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la société qui sont transmises par la gérance au cédant.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, de les rendre cohérentes puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la société.

À cette fin, la gérance peut impartir aux associés un délai - qui ne peut être inférieur à un mois - pour notifier leur offre d'achat individuelle à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé, à la date de notification à la société du projet de cession, par un expert désigné, soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts. La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

Régularisation du rachat

La gérance veille à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des parts. Elle peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparaît pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le tribunal compétent.

Le prix est payable comptant le jour de la régularisation.

Conséquence de la non-réalisation du projet de cession agréé

Tout agrément, exprès ou implicite, d'un projet de cession, est réputé donné sous la condition de la réalisation effective de la cession dans un délai de deux mois à compter, soit de la décision d'agrément, soit du jour où le projet est réputé agréé; à défaut de réalisation dans ce délai, une nouvelle demande d'agrément doit être présentée.

B/ Nantissement - Réalisation forcée

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers.

Tout associé doit obtenir de la gérance son consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que son agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

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

Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement visé supra, suppose d'obtenir de la gérance son consentement dans les mêmes conditions que son agrément à une cession de parts.

Le ou les créanciers qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales au jour de la demande de réalisation forcée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Cette valeur doit être payée par la société elle-même. Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par le ou les créanciers.

Article 12 - Mutation par décès

En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute.

Les héritiers en ligne directe sont de plein droit associés, sans qu'il leur soit besoin d'obtenir un agrément; mais ils ne peuvent faire valoir leurs droits qu'après avoir notifié à la société leurs qualités héréditaires et en avoir justifié.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément préalable de l'organe compétent, selon la procédure prévue à l'article précédent.

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

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun parmi l'un d'entre eux.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent.

Les ayants-droits qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843- 4 du Code Civil. Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

Article 13- Retrait d'un associé

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire, les voix du retenant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et du quorum.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La société dispose d'un délai maximum de 6 mois, à compter de la notification de la demande de retrait, pour réaliser le retrait. En outre, le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. Le retrait prend effet, selon le cas, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la notification de la demande de retrait ou à la date où la décision de justice acquiert un caractère irrévocable. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux appréciée à la date d'effet du retrait. A défaut d'accord amiable, cette valeur est fixée conformément à l'article 1843-4 du Code civil; les frais et honoraires d'expertise étant intégralement à la charge de l'associé retenant. Dans l'hypothèse où l'associé retenant demande la reprise en nature du ou des biens qu'il avait apportés à la société, la valeur de ce ou de ces biens s'impute sur la valeur de ses droits sociaux et il peut être tenu, le cas échéant, au versement d'une soulte.

Disposition spécifique au démembrement de propriété :

En cas de démembrement de propriété, la décision de retrait est demandée par le seul usufruitier, sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessus.

Lors du retrait, l'intégralité des fonds est versée à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire, sauf convention contraire.

Article 14- Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé, tant que sa liquidation n'est pas clôturée.

Article 15- Fusion-Scission d'une personne morale associée

Si une personne morale, membre de la société, est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement de la gérance ou, le cas échéant, celui de l'assemblée générale ordinaire.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 11.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code civil, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée par les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Il en est de même en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

Article 16- Propriété des parts et adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 17- Comptes courants

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Les conditions de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés, ou lors d'une Assemblée Générale Ordinaire.

Article 18- Titres

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

Article 19 - Libération des parts

Parts de numéraire

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

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la Société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la Société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la gérance deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1% par mois de retard. Tous mois commencé étant compté en entier.

Parts d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.
Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Contribution au passif social

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

Article 20. - Gérance — Qualité - Nomination - Révocation - Démission

Madame Sarah BOREL et Monsieur Julien BUGNET, ci-dessus plus amplement dénommés, sont nommés co-gérants de la société pour une durée illimitée et déclarent accepter le rôle et les fonctions de gérants.

Pouvoirs

Le second alinéa de l'article 1145 du code civil dispose que la capacité des personnes morales est limitée par les règles applicables à chacune d'entre elles.

Conformément aux dispositions de l'article 1849 du Code civil, 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.

Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers.

Le ou les gérants, ensemble ou séparément, règlent et arrêtent tout compte avec tous créanciers et débiteurs, paient toutes charges, redevances, impôts, primes d'assurance et d'une façon générale, toutes dettes incombant à la société dans les limites des présents pouvoirs.

Ils encaissent tous loyers ou autres sommes dues à la société.

Ils peuvent ouvrir et faire fonctionner tous comptes, ouverts ou à ouvrir au nom de la société auprès de toutes banques ou autres établissements financiers.

Le ou les gérants sont spécialement habilités aux vertu du présent acte pour l'acquisition et l'emprunt des lots de copropriété situé à ANTONY (92160), 45 avenue Aristide Briand cadastrée section P numéro 240 correspondant aux lots 43 (appartement), 81 (parking) et 142 (cave) moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390.000,00 EUR) auquel s'ajoute la commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR).

Le ou les gérants ne peuvent conférer de délégation de pouvoir.

Les décisions visées ci-après nécessiteront l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés, et notamment :

- Toute acquisition d'un bien immobilier,
- Toute aliénation de bien immobilier ;

- Toute autre constitution d'hypothèque ou garantie hypothécaire, autre que celle mentionnée ci-dessus ;
- Transférer le siège social en tout endroit du département ou du territoire national ;
- Conclure, modifier, renouveler et résilier tout bail ;
- Entreprendre tous travaux de construction, reconstruction et amélioration ;
- Toute autre souscription d'un emprunt avec ou sans garantie, autre que celle mentionnée ci-dessus.

Obligations

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Cessation définitive des fonctions du ou des gérants

Au terme des fonctions du ou des gérants, il sera désigné un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues à l'article 26 des présents statuts.

Les fonctions du ou des gérants prennent fin définitivement par la démission, le décès et la révocation. La cessation du mandat social du gérant intervient également de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées".

Une assemblée générale devra être convoquée à l'initiative de tout associé.

Cessation temporaire des fonctions du ou des gérants

Les fonctions du ou des gérants sont temporairement suspendues par la mise en œuvre d'un mandat de protection future dans les conditions de l'article 481 du Code Civil.

En l'absence de gérant successif, l'assemblée des associés décidera de la nomination du gérant non statutaire dont les fonctions prendront fin à l'expiration du mandat de protection future dans les conditions prévues à l'article 483 du Code civil.

Le ou les gérants statutaires ou non sont révoqués par décision extraordinaire des associés statuant à l'unanimité, étant précisé que le ou les gérants qui ont la qualité d'associés participent au vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

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

Article 21— Assemblées Générales - Principes

Réunions

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Convocations

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance, par lettre simple ou par télécopie ou par message électronique 15 jours au moins avant sa réunion.

L'assemblée peut, en outre, être convoquée verbalement et se tenir sans délai si tous les associés y sont présents ou régulièrement représentés.

Un ou plusieurs associés non gérant peuvent à tout moment, s'ils possèdent ensemble au moins dix pour cent (10%) du capital social en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

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

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

Tout associé peut demander la mise à l'ordre du jour d'une résolution, à condition d'en informer la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un (1) mois avant la tenue de l'assemblée.

Article 22- Projet de résolutions - Communication

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

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

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Article 23- Représentation aux assemblées

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

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire qui ne peut être qu'un autre associé, étant ici précisé que l'article 1161 du Code civil dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de droits, les droits attachés aux parts étant définis conformément à l'article 9 et 10.

Article 24- Tenue des assemblées

L'assemblée élit elle-même son président.

Il est tenu une feuille de présence.

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

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

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

Article 25- Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

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

Article 26- Assemblée Générale Ordinaire - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés possèdent la moitié des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Un délai minimum de quinze jours doit séparer la date de cette deuxième convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaires de droit de vote présents ou représentés et la quotité de droits de vote leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix exprimées.

Article 27— Compétences de l'Assemblée Générale Ordinaire - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit les gérants.

Elle est compétente pour toutes les décisions qui ne relèvent pas de l'assemblée générale extraordinaire.

Article 28- Assemblée Générale Extraordinaire - Quorum et majorité

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les titulaires du droit de vote à cette assemblée, présents ou représentés possèdent les deux tiers des droits de vote.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Un délai minimum de quinze jours doit séparer la date de cette deuxième convocation de la première. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre de titulaire de droit de vote présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité des deux/tiers des voix exprimées.

Article 29- Compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, aux conditions de majorité prévues à l'article 28 des présents statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi, sous réserve du dernier alinéa du présent article.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;

- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

L'unanimité des droits de vote est requise, lorsque les statuts le prévoient expressément par renvoi exprès et pour :

- décider la dissolution de la société,
- modifier les conditions d'augmentation du capital social,
- modifier les règles relatives à l'agrément,

- modifier les conditions de nomination des gérants statutaires prévues à l'article 20,
- modifier les pouvoirs des gérants fixés à l'article 20 des statuts,
- modifier les articles 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34 des présents statuts.

Article 30- Décisions collectives unanimes

Les titulaires du droit de vote, compétents aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires, tels que définis à l'article 10 des présents statuts peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre, à la seule unanimité des droits de vote de la société, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seing privé, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les titulaires du droit de vote qui ne peuvent être présents pour la signature de cette décision collective unanime pourront se faire représenter par toute personne de leur choix à l'effet de signer cet acte. Cette représentation ne pourra être valablement constituée que par un mandat écrit et exprès du titulaire du droit de vote absent dans lequel il devra indiquer, outre le nom du mandataire, l'étendue des pouvoirs qu'il lui confère et l'objet pour lequel il est censé signer.

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

Article 31- Exercice social

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

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

A titre exceptionnel, le premier exercice comptable s'arrêtera au 31 décembre 2024 et non au 31 décembre 2023.

Article 32- Définition du résultat de l'exercice

32-1/ Définition du résultat courant de l'exercice

Le résultat courant est constitué par :

- les produits nets de l'exercice,
- sous déduction des frais généraux et autres charges, en ce compris toutes provisions et amortissements.

Dispositions spécifiques aux produits de capitalisation

Il est expressément convenu que dans l'hypothèse où figureraient à l'actif social des produits dits de capitalisation, le résultat ordinaire de l'exercice sera calculé de la manière suivante :

A la clôture de chaque exercice, il y aura lieu d'évaluer les produits de capitalisation à leur valeur liquidative à cette date. Cette valeur s'entend de la valeur communiquée par l'organisme financier, la banque et/ou la compagnie d'assurance gérant les contrats. Cette valeur sera retraitée de la manière suivante : elle sera minorée des apports et majorée des retraits intervenus au cours de l'exercice. Elle sera ensuite comparée à la valeur liquidative des contrats à l'ouverture de l'exercice, et, pour le premier exercice, aux capitaux investis sur chacun des contrats sous déduction des frais d'entrée.

Pour chaque exercice, il y aura lieu le cas échéant de faire une compensation entre les écarts positifs et négatifs constatés pour l'ensemble des produits de capitalisation, afin de déterminer un montant net des écarts.

S'il est constaté un écart net positif, celui-ci sera considéré comme faisant partie du résultat ordinaire de l'exercice et il pourra, si l'assemblée des associés le décide, faire l'objet d'une distribution.

En revanche, s'il est constaté un écart net négatif, il sera procédé à la comptabilisation d'une provision, qui viendra en diminution du résultat ordinaire de l'exercice.

32-2/ Définition du résultat exceptionnel de l'exercice

Le résultat exceptionnel est constitué par :

- les plus-values de cession des éléments de l'actif immobilisé, et notamment les plus-values de cession de biens ou droits immobiliers et les plus-values de cession de participations substantielles dans des sociétés non cotées ;
- les capitaux issus d'événements indépendants de décisions de gestion de la Société, notamment les capitaux issus du dénouement de contrats d'assurance vie, dont la Société pourrait être bénéficiaire.

Article 33- Modalités de répartition du bénéfice

33-1/ Répartition du bénéfice courant distribuable

Pour chaque exercice, le bénéfice courant distribuable est constitué par le résultat courant de l'exercice, diminué des reports déficitaires courant et augmenté des reports bénéficiaires courant.

Par décision collective, les associés, après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice courant distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils décident l'affectation et l'emploi.

En cas de distribution de bénéfice, ce dernier est appréhendé par les associés à hauteur de leurs droits.

En cas de démembrement des parts :

L'usufruitier aura seul droit aux bénéfices réalisés correspondant au résultat courant.

En cas de mise en report à nouveau du bénéfice, les sommes ainsi reportées appartiennent à l'usufruitier.

33-2/ Répartition du bénéfice exceptionnel distribuable

Pour chaque exercice, le bénéfice exceptionnel distribuable est constitué par le résultat exceptionnel de l'exercice, diminué des reports déficitaires exceptionnels ou augmentés des sommes portées sur le compte de réserve.

En cas de démembrement des parts :

Le bénéfice exceptionnel distribuable de l'exercice ainsi constitué est affecté en priorité au report déficitaire exceptionnel s'il en existe, puis au compte de réserves, et est acquis au nu-propriétaire sous réserve des droits de l'usufruitier, qui peut sur décision collective des associés être mis en distribution.

En cas de mise en distribution de la réserve, cette distribution sera :

- soit appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit,
- soit réemployée en démembrement, en nue-propriété et en usufruit,
- soit répartie entre le nu-propriétaire et l'usufruitier selon le barème de l'article 669 du Code général des impôts

A défaut de convention contraire entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, cette distribution sera appréhendée en totalité par l'usufruitier au titre de son quasi-usufruit.

Article 34- Documents comptables

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte de résultat ainsi que le bilan de la société

Article 35- Dissolution

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

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

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

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

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

Article 36- Effets de la dissolution

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

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

Article 37- Liquidation

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

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

Disposition spécifique au démembrement de parts sociales :

Lors de la liquidation, le liquidateur verse l'intégralité des fonds démembrés à l'usufruitier qui devra les placer sur un compte ouvert au nom de l'usufruitier et du nu-propriétaire. L'usufruitier donnera bonne et valable quittance au liquidateur.

Article 38 - Clôture

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

Article 39- Attribution de juridiction

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

Article 40- Frais

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

Article 41- Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leur domicile respectif sus indiqué.

Article 42- Jouissance de la personne morale

La société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

Article 43- Actes - Société en formation

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Article 44 - Déclaration fiscale

La présente société sera soumise à l'impôt sur les sociétés.

Article 45 - Clause de conciliation

Toutes les contestations relatives à la société civile notamment celle des associés entre eux, celles des associés et de la société civile, celles entre la société et son gérant concernant les affaires sociales ou l'exécution des dispositions statutaires devront faire l'objet d'une tentative de conciliation dans les conditions suivantes.

Dans le cadre de cette tentative de conciliation, les parties s'engagent à se rapprocher entre elles pour trouver une solution amiable. En cas d'échec, les parties désignent un conciliateur, à défaut d'accord entre elles, ce dernier est nommé par ordonnance du président du tribunal de grande instance du siège social, statuant en la forme des référés et sans recours possible.

La conciliation se déroulera au siège social, ou dans tout autre endroit à la convenance des parties.

Lors de la phase de conciliation, chacune des parties pourra se faire représenter du conseil de son choix, dont elle supportera seule les frais, débours et honoraires.

Pendant toute la durée de la phase de conciliation, les parties s'engagent à n'exercer aucune procédure judiciaire à l'encontre de l'autre. Les seules demandes en justice autorisées, pendant cette phase, sont celles tendant à la conservation d'une preuve ou à la protection d'un droit à titre conservatoire.

En tout état de cause, la phase de conciliation prendra fin à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du jour où les parties se sont rencontrées, seules ou en présence du tiers conciliateur désigné en justice, sans qu'une solution définitive ait été trouvée.

Les frais, débours et honoraires du tiers conciliateur qui aura été désigné en justice seront à la charge des parties qui les supporteront chacune à hauteur de moitié,

Si, au cours de la phase de conciliation, une solution est trouvée au litige opposant les parties, celle-ci devra donner lieu à la rédaction d'un écrit valant transaction, conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil. Cette transaction aura, entre les parties, autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

Article 46 - Engagement

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de n'avoir pas à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

Article 47- Mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs

Dès à présent, les gérants sont autorisés à réaliser les actes et engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de leurs pouvoirs.

Tous pouvoirs sont en outre donnés aux gérants statutairement nommés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

De même, les associés donnent pouvoir :

- au gérant,
- ou à Maître Flore de SAINT MAURICE, ou Maître Gwendoline PEROT ou tout collaborateur de la SAS ACTES ET CONSEILS NOTAIRES, titulaire d'un office sis à ANTONY (92160), 11 rue Auguste Mounié,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet :

1°) d'accomplir toute formalité en vue de l'immatriculation de la société, auprès du greffe du tribunal de commerce de NANTERRE.

2°) d'ouvrir tout compte bancaire.

3°) Faire toutes les démarches auprès d'un ou plusieurs organismes bancaire pour **EMPRUNTER** et **ACQUERIR** les lots de copropriété situé à ANTONY (92160), 45 avenue Aristide Briand cadastrée section P numéro 240 correspondant aux lots 43 (appartement), 81 (parking) et 142 (cave) moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390.000,00 EUR) auquel s'ajoute la commission d'agence d'un montant de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR).

Article 48 - Publicité

La gérance est tenue de remplir dans les délais impartis, les formalités exigées par la loi et de requérir l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés. A cet effet, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie authentique ou d'un extrait des présentes pour faire le nécessaire.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement, dans le mois de sa date au service de l'enregistrement dont dépend la résidence du notaire en vertu de l'article 635 1 1° du Code général des impôts.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfices.

En attendant l'immatriculation de la société, ils seront avancés par les associés ou l'un d'entre eux.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

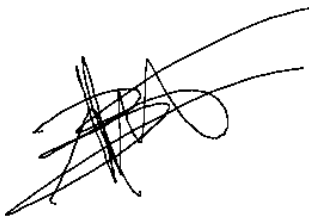
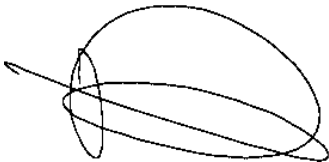
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

Mme BOREL Sarah a signé à ANTONY le 20 octobre 2023	
M. BUGNET Julien a signé à ANTONY le 20 octobre 2023	
Mme PHILIPPON Estelle agissant en qualité de représentant a signé à ANTONY le 20 octobre 2023	
et le notaire Me PEROT GWENDOLINE a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT OCTOBRE	