

ACTE CONSTITUTIF DE LA SOCIETE IMMOBILIERE 112/124 RUE RECHOSSIERE

entre les soussignés :

Madame Dublineau Françoise, Dominique, Hervée née le 1^{er} Aout 1961 à Avallon (Yonne), de nationalité française, orthophoniste, demeurant à Sannois 95110, 5 impasse Edmond Rostand.

Monsieur Rochard Adrien, François, Jacques né le 31 Juillet 1992 à Paris 19', de nationalité française, technicien informatique, demeurant à Sannois 95110, 5 impasse Edmond Rostand.

TITRE PREMIER

FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE-DUREE

Article 1er : Forme :

Il est formé par ces présentes une société civile immobilière particulière qui existera entre les constituants, propriétaires des parts d'intérêts ci-après énoncées. Cette société sera régie par les articles 1832 et suivants du code civil et par les premiers statuts.

Article 2eme : objet :

La société a pour objet, en tous pays, l'acquisition, la vente et l'échange en tout ou en partie, la location, l'exploitation de la mise en valeur de tous les immeubles ruraux et urbains, la vente de tous produits de l'exploitation des immeubles et urbains, sans aucune exception et réserve et généralement toutes les opérations quelconques, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet précité, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

Article 3eme : dénomination de la société

La dénomination de la société est : 122/124 rue Réchossière.

Article 4erne: siège social

Le siège social est fixé à Sannois, 5 impasse Edmond Rostand.

Il pourra être transféré en tout autre endroit, partout ailleurs, par décision de l'assemblée extraordinaire des associés.

Article 5eme : durée :

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à partir de de ce jour.

Article 6eme: apports en numéraires

il est apporté par à la présente société par :
Mme Dublineau Françoise la somme de 1520 euros.
Monsieur Rochard Adrien 80 euros.
Total des apports en numéraire : 1600 euros.

Article 7eme : capital social :

Le capital social est fixé à la somme de 1600 euros.

Il est divisé en vingt parts chacune de 80 euros, numérotées de 1 à 20 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports respectifs, à savoir :

A Madame Dublineau à concurrence de 19 parts numérotées de 1 à 19.

A monsieur Rochard à concurrence d'une part numérotée 20.

Les droits de chaque associé résulteront uniquement des présentes, des actes ultérieurs qui modifieront le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties.

Article 8eme: Avances en comptes courants

Chaque associé pourra, mais seulement avec le consentement des autres associés, verser dans la caisse sociale des fonds en compte courant libres ; ces fonds produiront des intérêts à un taux qui sera déterminé d'accord entre les associés, et qui seront portés en compte des frais généraux.

Dans le cas où il serait fait usage de la présente autorisation, aucun des associés ne pourra effectuer de retrait pour quelque cause que ce soit, sans le consentement des autres associés ; les retraits seront soumis à la condition que la société ait à l'époque des disponibilités suffisantes pour que ses opérations ne soient pas entravées.

Article 9eme: cession des parts sociales

La cession des parts sociales s'opère par acte notarié ou sous seing privé et doit conformément à l'article 1690 du code civil être signifié à la société ou être accepté par elle ;

Les cessions s'effectuent librement entre associés.

Les parts ne pourront être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement de tous les associés à peine de nullité des cessions consenties en contravention de ces dispositions.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession à titre onéreux, même à ceux qui auraient lieu par adjudication publique en vertu d'ordonnances de justice ou de jugements ainsi qu'à toutes cessions entre vifs et à titre gratuit ou mutation par décès au profit de donataires et héritiers, légataires ou autres que des parents et héritiers en ligne directe des associés.

Article 10eme: Décès- Incapacité

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, par sa mise sous tutelle, sa faillite, sa déconfiture, son incapacité judiciaire, physique ou légale.

En cas de décès d'un associé, elle continue de plein droit entre les associés survivants et les héritiers de l'associé décédé pour les parts que possédait leur auteur au jour de son décès, sous réserve de ce qu'il est dit ci-dessus sous l'article 9e.

Dans les autres cas, il est expressément convenu comme condition essentielle de la constitution de la présente société sans laquelle elle n'aurait pas lieu, qu'elle se continuera de plein droit entre les autres associés, seuls à charge par eux de rembourser dans les 6 mois de l'année où l'évènement est survenu à l'associé : tutelle, faillite, déconfiture ou incapacité, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société de la manière et dans les conditions et proportions qu'ils jugeront convenables entre eux, le montant des parts d'intérêt qu'il pourrait alors posséder, d'après leur valeur déterminée à l'amiable

ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par le Président du tribunal de grande instance du lieu du siège social par simple ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

Article 11 eme : droits des parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle des parts existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part comporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par l'assemblée générale des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société de leurs droits de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris par les autres associés sauf l'effet des stipulations de l'article 9eme ci-dessus.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution jusqu'à complète liquidation, les biens et valeurs de la société demeureront toujours la propriété de l'être moral et collectif et ne devront jamais être considérés comme appartenant indivisément aux associés et à leurs héritiers ou aux associés pris individuellement.

Les héritiers, ayant-droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter exclusivement aux inventaires annuels et aux décisions du gérant et, le cas échéant, à celle des associés.

Article 12eme: Responsabilité des associés

Engagement des associés.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus des engagements de la société chacun pour une part virile, quelque soit Le nombre de parts qu'il possède conformément à L'article 1683 du code civil ; la gérance devra faire renoncer Les créanciers du droit d'exercer une action personnelle contre les associés de telle sorte que les dits créanciers ne puissent, par l'effet de cette renonciation n'exercer d'actions et de poursuites que sur la société seule et ses biens personnels.

Vis à vis de ses co-associés, chaque associé n'est tenu du passif social que dans la proportion des parts qu'il possède.

Toutefois, chaque associé sera tenu de rembourser solidairement avec ses co-associés les prêts qui pourraient être consentis à La société.

TITRE DEUXIEME: ADMINISTRATION

Article 13 eme :Gérance :

La société est gérée et administrée par Madame Françoise DUBLINEAU, ci-dessus domiciliée, gérante statutaire avec les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société, en toutes circonstances, dans les limites de son objet et notamment pour :

Recevoir et payer toutes sommes, régler tous comptes, faire effectuer tous travaux de construction, réparations et aménagements concernant les immeubles dont la société sera propriétaire, consentir, proroger et résilier tous baux, contracter toutes assurances contre tous risques et tous avenants, les résilier, remplir toutes formalités en cas de sinistre, arrêter et recevoir toutes indemnités.

Faire sous toutes ses formes, tous placements de capitaux appartenant à la société acquérir et vendre toutes créances et toutes valeurs mobilières, rentes sur l'état etc...

Contracter pour le compte de la société tous emprunts par comptes de dépôts, comptes courants ou autrement.

Représenter La société dans toutes les assemblées générales et réunions d'actionnaires, obligataires, propriétaires de parts sociales ou parts bénéficiaires.

Faire toutes opérations d'acquisition d'immeubles ainsi que de tous biens mobiliers, sous réserve en ce qui concerne ces derniers biens, que leur possession et leur gestion ne modifient pas le caractère civil de la société.

Intenter et suivre toutes actions judiciaires, obtenir tous jugements et arrêts, les faire exécuter, représenter la société dans toutes opérations de liquidation judiciaire et de faillite, désister la société de tous droits, actions, privilèges ou hypothèques, donner mainlevée de toutes inscriptions, saisies, opposition, et tous autres empêchements quelconques, avant ou après paiement, traiter, transiger en tout état de cause.

Mais, toutes autres opérations et en particulier les aliénations d'immeubles par vente, échange ou apport en société, les baux d'une durée supérieure à neuf années et les constitutions d'hypothèques nécessiteront le concours et l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des associés.

Le gérant peut sous sa responsabilité, transmettre à toute personne de son choix, associés ou non, tous pouvoirs spéciaux parmi ceux qui lui sont conférés par le présent article et autoriser tout mandataire à conférer des substitutions de pouvoir, totales ou partielles.

Article 14eme: Rémunération du gérant

Le gérant peut en rémunération de ses fonctions recevoir un traitement qui sera fixé par l'assemblée générale des associés et qui restera maintenu jusqu'à nouvelle décision.

Article 15 ème : Démission de La fonction de gérant -Décès

Le gérant aura le droit de résilier ses fonctions de gérant à la clôture d'un exercice, à charge d'un préavis de six mois.

Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut accepter la démission du gérant en cours d'exercice, moyennant un préavis de moins de six mois et même sans préavis.

En cas de démission du gérant, comme au cas de son décès, l'assemblée générale des actionnaires sera appelée à la requête de la partie la plus diligente à organiser la gérance au mieux des intérêts sociaux.

Durant La période intermédiaire et à partir de la démission ou du décès, la gestion de la société sera exercée par un associé, avec la qualité de gérant provisoire et avec les pouvoirs de simple administration seulement.

Article 16eme : Décisions des associés

A) La gérance réunit Les associés au siège social ou en tout autre endroit du département du siège social aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, et au moins une fois par an, dans Le mois de la clôture de chaque année sociale, pour l'approbation des comptes de l'année écoulée .

La convocation est faite soit par lettre recommandée, soit verbalement, au moins quinze jours à l'avance, à moins d'accord unanime contraire.
Il n'y a pas lieu à décision lorsque tous Les associés concourent d'un commun accord à l'acte à réaliser ou à l'opération à effectuer.

B) Les décisions sont prises :

A La majorité des voix des membres présents pour celles relatives à l'approbation des comptes, à des actes ou à des pouvoirs d'administration.

A la double majorité des membres présents, représentant au moins les deux tiers des voix de l'ensemble des membres composant la société, pour les autorisations à conférer au gérant en application de l'avant dernier paragraphe de L'article 13 ci-dessus, ainsi que pour toutes les décisions devant emporter modification aux statuts sous réserve des dispositions du deuxième paragraphe de l'article 9 ci-dessus exigeant le consentement de tous les associés pour les cessions de parts au profit de tiers étrangers à la société.

C) Les décisions sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé du gérant et au moins d'un associé y ayant participé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à fournir en justice ou ailleurs sont signés par le gérant.

Les décisions prises dans les conditions ci-dessus obligent tous les associés, même les dissidents ou absents.

TITRE TROISIEME

ETAT DE SITUATION-REPARTITION DES BENEFICES-FISCALITE:

Article 17eme : Exercice social

L'année sociale commence le premier Janvier et se termine le trente et un Décembre.

Article 18 ème : Comptes-Approbations-Répartition des bénéfices

La gérance doit établir une comptabilité régulière des opérations sociales. Elle établit chaque année, au 31 Décembre et pour la première fois un état de situation contenant l'indication de l'actif et du passif de la société.

Les produits de la société constatés par l'état de situation ou bilan annuel, déduction faite des frais généraux, provisions constituent les bénéfices ou les pertes.

Les associés, par décision prise à la majorité des voix des membres présents statuent sur l'emploi des bénéfices qui peuvent être en totalité ou partiellement soit répartis aux associés, proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Les pertes ,s'il en existe s'imputent en premier lieu sur les bénéfices non encore répartis ,ensuite sur les réserves sociales, puis sur le capital.Le solde, le cas

échéant, est supporté par les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

Article 19eme régime fiscal de la société

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés compte tenu de son objet social qui prévoit la réalisation d'opérations commerciales ou assimilées. Il est fait observer aux associés que l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés, hors option volontaire, doit s'apprécier à raison de l'activité exercée, année par année.

Il est en outre précisé que toutes les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux téléprocédures fiscales et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

Article 20eme Taxe sur la valeur ajoutée

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujetti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Article 21eme Déclaration annuelle

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 ne pas avoir 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.

TITRE QUATRIEME: DISSOLUTION-LIQUIDATION- CONTESTATION :

Article 22-ème: Dissolution anticipée

En cas de perte des trois quarts du capital, constaté par états de situation successifs, la gérance est tenue de provoquer une décision des associés à l'effet de statuer sur la continuation ou la dissolution de la société.

Cette décision est prise dans les conditions fixées par L'article 16, lettre B, concernant les décisions relatives aux modifications des statuts.

A défaut par la gérance d'avoir provoqué la décision en question dans le mois de la confection du deuxième état de situation constatant la perte ci-dessus fixée, tout

associé peut exiger la dissolution de la société dans le mois suivant, passé lequel délai il demeurera forclus.

Article 23eme : Liquidation

A L'expiration de la société, alors même qu'elle serait prorogée ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, la liquidation de la société sera faite par la gérance à laquelle les associés pourront adjoindre, s'ils le jugent utile, un ou plusieurs liquidateurs.

Les liquidateurs agissant ensemble ou séparément auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et payer le passif.

Ils pourront avec une autorisation par décision des associés, prise dans les conditions fixées par l'article 16, lettre B, contenant les décisions relatives aux modifications des statuts, faire l'apport à une autre société civile ou commerciale, de la totalité des biens de la société dissoute ou la cession de ces biens à une société ou à toute autre personne.

Pendant la durée de la liquidation, la collectivité des associés conservera les mêmes attributions que pendant l'existence de la société pour les décisions qu'elle pourrait être appelée à prendre et notamment en ce qui concerne la vérification des comptes de la liquidation et le quitus à donner aux liquidateurs.

Le produit net de la liquidation, après le règlement du passif et des engagements sociaux est employé, tout d'abord, à rembourser Le montant des parts d'intérêts, si ce remboursement n'a pas encore eu lieu.

Le surplus est réparti entre les associés au prorata du nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 24eme: Contestation-Compétence

Toutes contestations susceptibles de s'élever soit entre la société et les associés, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de l'existence de La société, ou, après sa dissolution, pendant le cours de la liquidation et jusqu'à la fin de celle-ci, seront soumises à la juridiction du tribunal de grande instance du siège social.

A cet effet, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du tribunal du lieu du stage social et toutes assignations et notifications lui seront valablement faites à ce domicile, sans avoir égard au domicile réel.

A défaut d'élection de domicile, les assignations et notifications judiciaires et extrajudiciaires seront faites au Parquet de Monsieur le procureur de la république près le dit tribunal.

Fait à Sannois en quatre exemplaires originaux dont un sera remis à chaque associé, les deux autres étant confiés à la société,

le 13 novembre 2024.

Françoise Dublineau

Adrien Rochard

