

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MONTPELLIER - 3405 - Actes des sociétés (A)
- Dépôt le 02/12/2024 - 22044 - 2015 D 00071 - 809 084 692 - A&J

A&J
Société Civile immobilière au capital de 1000,00 euros
1 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER
RCS MONTPELLIER 809 084 692

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 6 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 6 OCTOBRE , à 10 heures 30, les associés de « A&J », société civile au capital de 1000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents en entrant en séance.

Sont présents :

- JFK PARTICIPATIONS, possédant.....99 parts sociales
- Monsieur Cyril FERAUD, possédant.....1 part sociale

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels, la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Cyril FERAUD, gérant.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,
- Modification des statuts corrélative à la cession de parts sociales,
- Prise d'acte de la démission de Monsieur Ludovic BADIE CASSAGNET, de ses fonctions de gérant au sein de la société,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de la cession de parts sociales intervenue le 12 SEPTEMBRE 2023 suivante :

- Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET a cédé à JFK PARTICIPATIONS, 49 parts sociales numérotées de 1 à 49, composant le capital social de la société « A&J »,
- Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET a cédé à Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD, 1 part sociale numérotée 50, composant le capital social de la société « A&J »,

Décide de modifier l'article 7 des statuts comme il suit :

« ARTICLE 7 –CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à mille (1000,00) euros.

Il est divisé en cent (100) 100 parts de dix (10) euros chacune, intégralement libérées, souscrites en totalité, et attribuées et réparties suite à la dernière cession intervenue comme suit:

- à JFK PARTICIPATIONS,

Quatre vingt dix neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99

ci 99 parts sociales,

- à Monsieur Cyril FERAUD,

une part sociale, numérotée 50

ci 1 part sociale

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social,

ci.....100 parts sociales. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale :

- prend acte de la volonté manifestée par acte en date du 12 SEPTEMBRE 2023 par Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, né le 4 août 1979 à MONTPELLIER (34), de nationalité française, demeurant à TEYRAN (34820) 100, Impasse du Pont Vieux, de démissionner de façon non équivoque de ses fonctions de gérant de la société et ce, sans indemnités de part et d'autre à compter rétroactivement à compter du 31 juillet 2023

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET a déclaré qu'il ne lui est dû aucune somme par la société au titre de ses fonctions de gérant.

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD demeure seul gérant de la société.

TROISIEME RESOLUTION

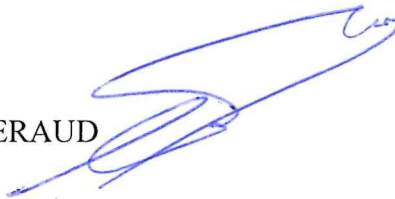
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

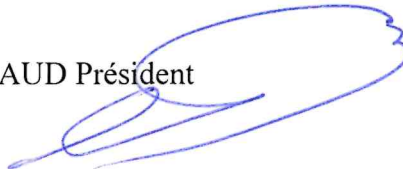
L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés.

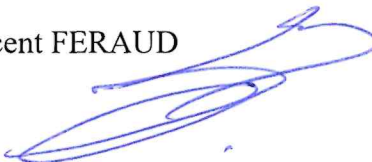
Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD
Associé



JFK PARTICIPATIONS
Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD Président
Associé



Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD
Gérant



CESSION DE PARTS SOCIALES DE LA SCI A&J

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, né le 4 août 1979 à MONTPELLIER (34), de nationalité française, demeurant à TEYRAN (34820) 100, Impasse du Pont Vieux, Marié à Madame Angie Juliet PINZON CASTRO, née le 24 janvier 1991 à BOGOTA (Colombie), mariage enregistré par Madame Maribel MORALES RIVERA, Clerc de Notaire du 61ème Office Notarial sis à BOGOTA le 16 décembre 2015 sous la référence n°434 série 6240663 code AHZ.

ci-après dénommé "le Cédant",
d'une part,

ET

JFK PARTICIPATIONS, société civile au capital de 370 000 euros, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 838 470 334, sise 1, rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER, prise en la personne de son représentant domicilié es-qualité audit siège,
Et

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD, né le 24 décembre 1971 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, célibataire, non titulaire d'un pacte civil de solidarité, demeurant 1 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER

ci-après dénommés "le Cessionnaire",
d'autre part,

EN PRESENCE DE

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, Né le 4 août 1979 à MONTPELLIER (34), de Nationalité Française, demeurant à TEYRAN (34820) 100, Impasse du Pont Vieux, Marié à Madame Angie Juliet PINZON CASTRO, née le 24 janvier 1991 à BOGOTA (Colombie), mariage enregistré par Madame Maribel MORALES RIVERA, Clerc de Notaire du 61ème Office Notarial sis à BOGOTA le 16 décembre 2015 sous la référence n°434 série 6240663 code AHZ.

ci-après dénommé "le Gérant",
d'autre part,

EN PRESENCE DE

A&J, société civile immobilière au capital de mille (1.000,00) euros, sise à 1 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 809 084 692, prise en la personne de son représentant domicilié es-qualité audit siège,

ci-après dénommée " la Société",
d'autre part,

**ONT PREALABLEMENT A L'ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES, OBJET
DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Suivant acte sous seing privé en date à MONTPELLIER (Hérault) du 29 MAI 2017, il existe une société civile immobilière dénommée « A&J » au capital de mille (1.000,00) euros, divisé en cent (100) parts de dix (10,00) euros chacune, dont le siège est fixé à MONTPELLIER (Hérault), rue de l'Aiguillerie au numéro 1, et qui est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 809 084 692.

La société « A&J » a pour objet principal :

La société a pour objet l'acquisition, la propriété, l'entretien, l'aménagement, la gestion et l'exploitation par location de tous biens ou droits immobiliers ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.

Notamment, la société a pour objet l'acquisition d'un bien immobilier sis MONTPELLIER (34000) 13, RUE EUGÈNE LISBONNE

Les gérants actuels de ladite société sont :

- Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, Né le 4 août 1979 à MONTPELLIER (34), de Nationalité Française, demeurant à TEYRAN (34820) 100, Impasse du Pont Vieux.

Et

-Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD, né le 24 décembre 1971 à MONTPELLIER (Hérault), de nationalité française, célibataire, non titulaire d'un pacte civil de solidarité, demeurant 1 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER

La société « A&J » a été régulièrement constituée et se trouve à tous égards dans une situation régulière vis-à-vis des dispositions législatives et réglementaires qui la régissent.

Répartition du capital

Le capital social est fixé à MILLE (1.000,00) euros, divisé en CENT (100) parts de dix (10,00) euros chacune numérotées de 1 à 100.

Les parts sociales sont attribuées comme il suit :

- Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, 50 parts sociales,
Numérotées de 1 à 50, ci50 parts
- JKF PARTICPATIONS, 50 parts sociales,
Numérotées de 51 à 100, ci50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

Existence de gage ou de charges sur les parts sociales

Les parts sociales ne sont grevées d'aucune charge ou gage quelconque. Ces parts ne font l'objet d'aucun litige ou revendication.

Exercice social

L'exercice social de la société commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

Régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent pour être directement ou indirectement associé de la société et/ou gérant de la société depuis sa constitution :

- avoir une pleine connaissance de la situation patrimoniale, comptable, financière, bancaire, contractuelle, fiscale, juridique et sociale de la société.
- avoir accès dès avant les présentes, à l'ensemble des éléments juridiques, comptables, fiscaux, financiers, bancaires, patrimoniaux, contractuels et sociaux de la société et avoir pu les examiner.

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent de ce fait avoir une connaissance exacte de la situation de la société et avoir convenu du prix de cession après avoir pris connaissance desdits éléments.

Le Cédant et le Cessionnaire dispensent en conséquence le rédacteur des présentes d'en rapporter tous les éléments tant sur le plan patrimonial, comptable, financier, bancaire, contractuel, fiscal, juridique et social dans le présent acte et décharge de toute responsabilité le rédacteur de présentes.

CECI EXPOSE, ILS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, associé de la société « A&J », cédant, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à **JFK PARTICIPATIONS**, Cessionnaire, qui accepte QUARANTE NEUF (49) parts sociales numérotées de 1 à 49 lui appartenant et composant pour partie le capital social de la société « A&J », selon les modalités et clauses ci-après stipulées.

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, associé de la société « A&J », cédant, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit les plus étendues en pareille matière à **Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD**, Cessionnaire, qui accepte une (1) part sociale numérotée 50 lui appartenant et composant pour partie le capital social de la société « A&J », selon les modalités et clauses ci-après stipulées.

Le Cessionnaire devient à compter de ce jour propriétaire des parts cédées et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces parts, sans exceptions ni réserve.

Il en a la jouissance rétroactivement à compter du 1^{er} août 2023.

Le Cessionnaire se conformera à compter de la date de prise de jouissance aux stipulations des statuts de la société dont il déclare avoir pris connaissance ainsi qu'aux obligations légales nées de la condition d'associé. Il jouira de tous les droits attachés à cette condition à compter de cette date.

Le Cédant déclare que les parts sont libres de toute sûreté, nantissement ou autre droit quelconque et s'interdit de consentir, sans l'accord exprès du Cessionnaire, toutes cessions, tous nantissements et tous droits de quelque nature que ce soit.

SOUS LA CONDITION RESOLUTOIRE SUIVANTE

Non-obtention au 31 décembre 2024, de la part des banques ayant accordées des prêts à la société A&J à la mainlevée pleine, entière et définitive des engagements de caution personnelle et solidaire souscrits par le Cédant en garantie des prêts souscrits moyennant, le cas échéant, substitution dans ces engagements par les associés du Cessionnaire et/ou Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD, qui d'ores et déjà par les présentes acceptent de souscrire les mêmes engagements,

PRIX

JFK PARTICIPATIONS verse pour l'acquisition de QUARANTE NEUF (49) parts sociales numérotées de 1 à 49, la somme forfaitaire directement convenu entre les parties en considération de la situation comptable arrêtée au 31 juillet 2023, de QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (15.876,00 €) par virement directement à Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, Cédant, qui lui en donne valable et définitive quittance sous réserve d'encaissement ;

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD verse pour l'acquisition d'une (1) part sociale numérotée 50, la somme forfaitaire directement convenu entre les parties en considération de la situation comptable arrêtée au 31 juillet 2023, de TROIS CENT VINGT QUATRE EUROS (324,00 €) par virement directement à Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET, Cédant, qui lui en donne valable et définitive quittance sous réserve de son encaissement ;

Le prix de cession de chaque part sociale est de TROIS CENT VINGT QUATRE EUROS (324,00 €).

AGREMENT DE LA CESSION & OPPOSABILITE DE LA CESSION A LA SOCIETE

Conformément aux statuts de la société « A&J » et notamment à l'article 9 des statuts, les associés intervenant aux présentes agréent la présente cession et dispensent les parties du formalisme contractuel.

Les associés de la Société et son gérant, par dérogation à l'article 9 des statuts, dispensent le Cédant et le Cessionnaire de signifier l'acte de cession par exploit d'huissier et accepte que l'acte de cession soit opposable à la Société du fait de la signature des présentes.

Le gérant déclare que la présente cession sera transférée sur les registres de la Société conformément à l'article 1865 du code civil.

DECLARATIONS DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

Le Cédant, déclare :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- que les parts sont sa pleine propriété,
- que les parts cédées sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- que la société ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements,
- que la société n'est pas en interdiction bancaire,
- que la présente cession n'entraîne pas à l'exception du contrat de prêt, la violation ou la résiliation aux torts de la société d'un engagement, obligation ou d'un contrat,

JFK PARTICIPATIONS, cessionnaire, déclare :

- que la société n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, interdit bancaire,
- que son représentant a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- qu'il a une parfaite connaissance de la société « A&J » pour avoir eu, dès avant ce jour à sa disposition, tous documents utiles (notamment comptables, juridiques et financiers), et toutes précisions apportées par la gérance.

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD déclare :

- qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes,
- qu'il a une parfaite connaissance de la société « A&J » pour avoir eu, dès avant ce jour à sa disposition, tous documents utiles (notamment comptables, juridiques et financiers), et toutes précisions apportées par la gérance.

CONTRAT DE PRET ET ENGAGEMENT DE CAUTION

Après avoir rappelé aux parties, ce dont ces derniers reconnaissent, que dans le cas de la souscription d'un contrat de prêt préalablement aux présentes, ce dernier conditionne généralement, sous peine de déchéance du terme du prêt et du paiement de dommages et intérêts, la cession de parts sociales de la société à l'autorisation de la banque, le Rédacteur des présentes a entendu subordonner la conclusion des présentes à l'accord de la banque.

Les parties, après avoir pris acte des conséquences pouvant résulter de l'absence d'accord de la banque, dispensent le rédacteur des présentes de subordonner la conclusion des présentes à l'accord de la banque, et déchargent le rédacteur des présentes de toute responsabilité sur ce point et en font leur affaire personnelle.

Le Cédant déclare que la société respecte l'ensemble des clauses et conditions du contrat de prêt et est à jour des remboursements.

CLAUDE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Le Cédant et le Cessionnaire reconnaissent avoir eu pour volonté formelle, tenant les éléments comptables, financiers et sociaux communiqués d'exclure de la présente cession toute clause relative au passif et à l'actif de la société ; de sorte que quel que soit le montant ou l'origine du passif ou de la perte d'acte qui pourrait se révéler dans l'avenir, le Cessionnaire renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Cédant.

RESPONSABILITE AU REGARD DES DETTES SOCIALES

Il a été convenu que le Cédant restera tenu uniquement des dettes sociales ayant leur fait générateur à une date antérieure à la date de prise de jouissance et exigible à la date de prise de jouissance.

Il a été convenu que le Cessionnaire restera tenu des dettes sociales ayant leur fait générateur à une date postérieure à la date de prise de jouissance ainsi que des dettes ayant leur fait générateur à une date antérieure à la date de prise de jouissance mais non exigibles à la date de prise de jouissance et libère le Cédant à ce titre de toute contribution au titre de ces dettes.

CESSION DU COMPTE COURANT D'ASSOCIE

Le Cessionnaire s'engage à rembourser au Cédant le montant du compte courant créditeur tel qu'il ressort de la situation comptable de la société arrêtée au 31 juillet 2023 et ce à première demande de ce dernier.

DEMISSION DU GERANT

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET démissionne de façon claire et non équivoque de ses fonctions de gérant exercées au sein de la Société et ce rétroactivement au 31 juillet 2023, et ce, sans solliciter aucune somme quelconque à quelque titre que ce soit à la société.

Il déclare par ailleurs que la société est à jour du paiement des sommes qui lui sont dues au titre de sa rémunération.

Il déclare ne jamais avoir été salarié de la société.

DECHARGE

Les parties reconnaissent et déclarent :

- avoir arrêté et convenu exclusivement entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente cession,
- donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur des présents, reconnaissent que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

a) En matière de droit d'enregistrement

En application des dispositions de l'article 726 du Code Général des Impôts, la société « A&J » est considérée comme une société à prépondérance immobilière en matière de droits d'enregistrement.

En conséquence, la présente cession sera soumise au droit proportionnel d'enregistrement de 5 % (sans application de l'abattement de 23 000 euros), soit HUIT CENT DIX EUROS (810 euros) en l'occurrence.

La société A&J est soumise à l'impôt sur les sociétés.

FORMALITES DE PUBLICITE - POUVOIRS.

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues par l'article 1690 du Code civil.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

LITIGES – CONTESTATIONS

Tous les litiges qui pourraient survenir à la suite de l'exécution ou de l'interprétation des présentes seront soumis sous réserve des dispositions ordinaires, à la compétence territoriale des tribunaux du ressort de Montpellier.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Cédant et le Cessionnaire élisent domicile en leur domicile ou siège social respectifs.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés pour moitié par le Cédant et le Cessionnaire.

ANNEXE

Situation comptable au 31 juillet 2023

SIGNATURE ELECTRONIQUE DU CONTRAT

Les Parties conviennent que le présent Contrat est signé en utilisant une signature électronique.

Les signataires ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur outil numérique exprimant leur consentement pour que le Contrat soit juridiquement contraignant.

Les Parties conviennent expressément que le présent Contrat signé de manière dématérialisée selon la procédure de signature dématérialisée mise en place :

- Constitue l'original dudit document,
- Dispose de la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement être opposé aux Parties,
- Est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litiges, y compris dans les litiges opposant les Parties,

En conséquence, les Parties reconnaissent que le Contrat signé de manière dématérialisée vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui découlent du Contrat signé de manière dématérialisée.

CONVENTION DE PREUVE

Conformément à l'article 1368 du Code civil, les Parties entendent fixer les règles relatives aux preuves recevables entre elles en cas de litige et à leur force probante. Les dispositions qui suivent constituent ainsi la convention de preuve passée entre les Parties, lesquelles s'engagent à respecter le présent Article.

Les Parties s'engagent à accepter qu'en cas de litige :

- Les éléments d'identification, les fichiers de preuve, certificats et les signatures électroniques soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données, des consentements et des faits qu'ils contiennent ainsi que des signatures et procédés d'authentification qu'ils expriment ;
- Les marques de temps soient admissibles devant les tribunaux et fassent preuve des données et des faits qu'elles contiennent.

Les Parties reconnaissent la valeur juridique et la force probante de tous les documents établis, signés et reçus par l'intermédiaire de la plate-forme de signature utilisée pour la signature du contrat ainsi que des enregistrements effectués et conservés par le prestataire de service de confiance d'archivage électronique.

La présente convention vaut jusqu'à preuve du contraire par l'une ou l'autre des Parties.

Le Cédant

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET

« Bon pour cession de 50 parts sociales »

Fait le 12/09/2023

Ludovic BADIE CASSAGNET

Signé par Ludovic BADIE CASSAGNET

✓ Signé et certifié par yousign 

Le Cessionnaire

JFK PARTICIPATIONS,

« Bon pour acquisition de 50 parts sociales »

Fait le 12/09/2023

Cyril FERAUD

Signé par Cyril FERAUD

✓ Signé et certifié par yousign 

Fait le 12/09/2023

Monsieur Ludovic BADIE-CASSAGNET

« Bon pour démission des fonctions de gérant »

Ludovic BADIE CASSAGNET

Signé par Ludovic BADIE CASSAGNET

✓ Signé et certifié par yousign 

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD

« bon pour accord à l'engagement de caution »

Fait le 12/09/2023

Cyril FERAUD

Signé par Cyril FERAUD

✓ Signé et certifié par yousign 

A&J

Monsieur Cyril, Armand, Vincent FERAUD

Fait le 12/09/2023

Cyril FERAUD

Signé par Cyril FERAUD

✓ Signé et certifié par yousign 

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT

MONTPELLIER 2

Le 27/09/2023 Dossier 2023 00071749, référence 3404P02 2023 A 05197

Enregistrement : 810 € Penalités : 0 €

Total liquidé : Huit cent dix Euros

Montant reçu : Huit cent quinze Euros

A&J
Société Civile immobilière au capital de 1000,00 euros
1 rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER
RCS MONTPELLIER 809 084 692

STATUTS

Certifiés conforme par la gérance suite à la modification de l'article 7 des statuts suivant
procès-verbal des décisions de l'Assemblée Générale en date du6...10...2023

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

26 JUIN 2017

STATUTS «SCI A&J»

15 D 71
A 8094

Société « A & J »

Société civile immobilière au capital de 1000 €

Siège social : à CANDILLARGUES (34130) – 3, Plan des Carignans

Les soussignés

Monsieur Ludovic BADIE CASSAGNET né le 04 août 1979 à Montpellier (34)
De nationalité française,
Célibataire non titulaire d'un pacte de solidarité,
Demeurant à Candillargues (Hérault), plan des Carignans au numéro 3.

et

Monsieur Cyril FERAUD, né le 24 décembre 1971 à Montpellier (34),
de nationalité française, Célibataire non titulaire d'un pacte de solidarité,
demeurant à BAILLARGUES (34670) - 25, rue du Parc.

Certifié conforme

Version à jour des modifications du 23 mai 2017

CF LB

STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

Article 1. – Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

Article 2. – Objet

La société a pour objet l'acquisition, la propriété, l'entretien, l'aménagement, la gestion et l'exploitation par location de tous biens ou droits immobiliers ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.

Notamment, la société a pour objet l'acquisition d'un bien immobilier sis MONTPELLIER (34000) 13, RUE EUGÈNE LISBONNE

Article 3. – Dénomination

La dénomination de la société est « SCI A & J ».

Article 4. – Siège

Suite à une décision collective des associés en date du 23 mai 2017, le siège social initialement fixé : Candillargues (Hérault), plan des Carignans au numéro 3 a été transféré à :

MONTPELLIER 34000 – 1, rue de l'Aiguillerie.

Il peut être transféré en tout endroit par décision de la collectivité des associés ou par décision du Président qui est habilité à modifier les statuts en conséquence. Toutefois, la décision du Président devra être ratifiée par la plus prochaine décision collective des associés.

Article 5. – Durée

La société est constituée pour une durée de 99 ans sauf dissolution anticipée ou prorogation. La durée de la société court à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

CF C.B.C

TITRE II - APPORTS – CAPITAL SOCIAL

Article 6 - Apports

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Il est apporté en numéraire :

- par Monsieur Ludovic BADIE CASSAGNET la somme de 500,00 euros,
- par Monsieur Cyril FERAUD la somme de 500,00 euros,

« ARTICLE 7 –CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à mille (1000,00) euros.

Il est divisé en cent (100) 100 parts de dix (10) euros chacune, intégralement libérées, souscrites en totalité, et attribuées et réparties suite à la dernière cession intervenue comme suit:

- à JFK PARTICIPATIONS,

Quatre vingt dix neuf parts sociales, numérotées de 1 à 99

ci 99 parts sociales,

- à Monsieur Cyril FERAUD,

une part sociale, numérotée 50

ci 1 part sociale

Total égal au nombre de parts sociales composant le capital social,

ci 100 parts sociales. »

Article 8 - Modification du capital

Le capital social pourra être augmenté par des apports en espèces ou en nature, effectués par les associés originaires et par des nouveaux membres ou par incorporation de comptes courants, par décision de l'assemblée générale extraordinaire. Le capital social pourra également être diminué par la reprise totale ou partielle des apports, résultant du retrait, de l'exclusion ou du décès d'un ou de plusieurs associés.

TITRE III - PARTS SOCIALES

Article 9. – Cession et transmission des parts sociales

9.1. – Toute cession de parts sociales doit faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être signifiée à la société selon les formes de l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers, qu'après accomplissement de ces formalités et après publication conformément aux dispositions réglementaires. Si deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine, autrement que par le décès du cédant.

Toute cession de parts sociales devra faire l'objet d'un dépôt au registre du commerce et des sociétés.

Procédure d'agrément

9.2. – Toute cession de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, entre associés intervient librement ; toute autre cession doit recevoir au préalable l'agrément du gérant.

Le projet de cession doit être notifié, avec demande d'agrément, à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom et prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, le nombre de parts cédées, leur prix et le cas échéant, leurs numéros.

Dans le mois de la réception de cette lettre recommandée, la gérance notifie sa décision à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La décision n'est pas motivée. Faute par la gérance d'avoir fait connaître sa décision dans ce délai, l'agrément du cessionnaire est réputé acquis.

Si la cession est autorisée, elle doit être réalisée dans les trente jours qui suivent la date de réception de la notification de la décision. À défaut de régularisation dans ce délai, la cession doit à nouveau être soumise à l'autorisation dans les conditions ci-dessus indiquées. Les frais de cession seront à la charge du ou des cessionnaires.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification à la société du projet de cession.

Les parts qui n'auront pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers seront offertes par le gérant à toutes personnes de son choix à moins qu'il ne propose aux associés de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées.

Avec la décision de refus d'agrément, le gérant notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés, ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

Le prix est payable comptant en cas de rachat par un tiers, associé ou non, et dans le délai de six mois en cas de rachat par la société.

Le gérant fera procéder d'office à toute régularisation de l'acte de cession en cas de défaillance ou de refus dûment constatés de l'une des parties. Cette régularisation aura lieu devant le notaire désigné par le gérant, avec ou sans le concours ni la présence du défaillant.

Si aucune offre d'achat, n'est faite au cédant dans un délai d'un mois, à compter de la notification du projet de cession ci-dessus prévue, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Les formalités prévues ci-dessus ne seront pas observées dans le cas où le gérant interviendrait à l'acte de cession en y donnant son accord.

Cette procédure d'agrément est applicable lorsque le conjoint d'un associé marié sous le régime de la communauté revendique la qualité d'associé conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil.

f LBC

9.3. – La transmission des parts sociales suite au décès d'un associé ou par suite de dissolution ou de liquidation de communauté est soumise à agrément.

Toutes opérations, notamment toutes transmissions, attributions pour cause de dissolution d'une communauté de biens entre époux, dévolutions de parts sociales du fait du décès d'un associé ou encore toutes donations ayant pour cause ou pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs part(s) sociale(s) sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.

La transmission des parts sociales, par voie de succession, de dissolution ou de liquidation de communauté, est soumise à l'agrément des associés dans les conditions ci-après précisées, lorsqu'elle entraîne acquisition de la qualité d'associé. De ce fait, les ascendants, descendants et conjoints des associés ne peuvent devenir associés qu'après avoir été agréés.

Les héritiers et les conjoints déjà associés ne sont pas soumis à la procédure d'agrément pour la transmission des parts sociales dépendant de la succession ou de la communauté.

La procédure d'agrément est soumise aux conditions prévues en matière de cession entre vifs par l'article 9.2 des présents statuts.

Article 10. – Évaluation annuelle des parts

Les parts sociales sont évaluées chaque année, à la majorité simple, lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Cette évaluation est déterminée d'après la situation active et passive de la société telle qu'elle résulte du bilan approuvé sans tenir compte des résultats non encore définitifs de l'exercice en cours.

Article 11. – Rachat des parts par la société

Le rachat des parts sociales par la société, les associés ou des tiers en cas de retrait d'un associé et/ou de non agrément d'un projet de cession a lieu moyennant un prix fixé selon les modalités ci-dessus déterminées.

À défaut d'accord entre les intéressés, le prix sera déterminé par expert, choisi par les parties ou désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal de grande instance du lieu du siège social, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

f CBC

Article 12. – Retrait

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer de la société sous réserve de l'accord unanime des autres associés. Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

La demande de retrait doit être notifiée¹ par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société qui, dès réception la notifiera dans les mêmes formes, à chacun des associés.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts sur la base d'un prix déterminé selon les modalités prévues à l'article 10 ci-dessus.

Chacun des associés dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification faite à la société susvisée pour faire connaître son intention de racheter les parts de l'associé qui se retire. Sa décision est notifiée à la société et au retrayant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts du retrayant, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent dans la société ; la cession doit être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la notification par l'associé intéressé de son intention d'acquérir les parts de l'associé qui se retire. Le prix est payable au comptant au jour de la régularisation de l'acte.

À l'expiration du délai d'un mois susvisé à l'alinéa 4 qui précède, si tout ou partie des parts pour lesquelles le retrait a été demandé, n'ont pas fait l'objet d'une offre d'acquisition par les associés, la société est tenue de racheter les parts ou de les faire racheter par un tiers. L'achat par la société ou le rachat par un tiers doit intervenir dans les deux mois suivants ; le prix est déterminé par application de l'article 10 des présents statuts et est payable au comptant le jour de la signature de l'acte en cas de rachat par un tiers, associé ou non, et dans les six mois en cas de rachat par la société.

Article 13. – Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Toute réalisation forcée de parts sociales doit être notifiée au gérant au moins un mois avant la vente. Dans ce délai d'un mois, le gérant peut décider d'acquérir les parts dans les conditions ci-dessus arrêtées ; les associés peuvent décider dans le même délai la dissolution anticipée de la société.

En cas de vente aux enchères publiques, en vertu d'une décision de justice, si l'adjudicataire n'est pas agréé par le gérant, la société sera tenue de racheter ou de faire racheter ces parts dans un délai de cinq jours francs, à compter de l'adjudication.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément de l'adjudicataire.

UBE

f

Article 14. – Droits attachés aux parts

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

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

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

Les ayants cause ou créanciers d'un associé, ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et papiers de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

14.2. – Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts lui appartenant.

À l'égard des tiers, 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.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

8 LBC

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : GERANCE

Article 15 - Nomination – Révocation – Démission

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne morale ou physique, nommés par l'assemblée générale ordinaire, parmi les associés ou en dehors d'eux, pour une durée déterminée ou non.

Le ou les gérant est nommé par acte séparé pour une durée indéterminée.

Les associés peuvent mettre fin au mandat du ou des gérants par décision prise en assemblée générale ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime. Les gérants peuvent 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 six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

Article 16 - Pouvoirs de la gérance

La gérance est investie des pouvoirs d'administration les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de son objet social.

Ils ont tous pouvoirs pour signer tous actes, et généralement faire le nécessaire, pour acquérir l'immeuble social susvisé à l'article 2 et contracter les emprunts correspondants, et déclarer dans l'acte d'acquisition ainsi que dans les actes d'emprunt, le cas échéant, que dans le cas où la société ne serait pas immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier et par suite si elle n'acquerrait pas la personnalité morale, ledit achat et lesdits emprunts seraient réputés faits par chaque associé à titre personnel dans la proportion de ses droits dans ladite société.

Le ou les gérants ne peuvent, toutefois, sans y avoir été préalablement autorisés par décision de l'assemblée générale extraordinaire prise à l'unanimité :

- Acquérir ou aliéner des biens ou droits immobiliers,
- Contracter des emprunts à l'exception de celui ou de ceux rendus nécessaires à l'acquisition de l'immeuble visé à l'article 2 des présents statuts,
- Conférer une hypothèque ou tous autres droits réels sur les biens de la société hormis celle et ceux rendus nécessaires pour l'acquisition de l'immeuble susvisé,
- Consentir une antériorité, donner mainlevée d'une inscription de saisie, d'opposition ou autre droit avant le paiement,
- Consentir un bail commercial, professionnel, rural, le renouvellement ou la modification d'un tel bail.

d

LBc

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

Article 17 - Formes des décisions collectives

Les décisions collectives peuvent prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte.

Article 18 - Convocation - Ordre du jour

Convocation - Les associés se réunissent en assemblées générales, lesquelles sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires suivant leur objet.

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année en vue de l'approbation des comptes sur la convocation de la gérance, au jour, heure et lieu indiqués sur l'avis de convocation.

En outre, l'assemblée générale ordinaire est convoquée extraordinairement par la gérance lorsque celle-ci le juge utile. Par ailleurs, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre, recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Dans ce dernier cas, l'ordre du jour est établi par le requérant et l'assemblée doit se tenir dans le mois de la réquisition.

Les assemblées générales se réunissent au siège social.

Les convocations à toute assemblée générale sont faites par la gérance au moyen de lettres recommandées avec demande d'avis de réception, indiquant l'ordre du jour, et adressées, au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés.

Assistance et représentation aux assemblées - Chaque associé a le droit d'assister aux assemblées générales. Tout associé peut s'y faire représenter par un mandataire de son choix qu'il soit associé ou non. Les représentants légaux d'associés juridiquement incapables peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Chaque membre de l'assemblée générale a autant de voix qu'il possède ou représente de parts sociales.

Tenue des assemblées - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour est arrêté par la gérance.

Il ne peut être mis en délibération que les propositions figurant à l'ordre du jour.

Procès-verbaux - Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par le président de l'assemblée et le secrétaire.

Des copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par le ou les gérants.

Après dissolution de la société et pendant sa liquidation, des copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le liquidateur.

8

LBC

Article 19 - Assemblée générale ordinaire

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

Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle fixe le prix de cession des parts.

Elle nomme, révoque, remplace ou réélit le ou les gérants et fixe leur rémunération.

Elle confère à la gérance les autorisations nécessaires pour tous les actes excédant le pouvoir de celle-ci.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Dans les deux mois qui suivent la clôture de l'exercice, le ou les gérants doivent convoquer les associés en assemblée générale pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Article 20 - Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires doivent être adoptées à l'unanimité de la collectivité des associés.

~~Sous-réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la~~
majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

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

Article 21 - Communication

Lorsqu'un associé est convoqué à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, il peut se faire donner oralement toutes explications utiles par la gérance, sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Tous les documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, à toute époque de l'année, la gérance est tenue de communiquer au siège social, tous documents utiles concernant l'administration de la société et de donner toutes explications à ce sujet, à l'associé qui en ferait la demande.

f

CBC

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

Article 22. – Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice comprendra, le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2015.

Article 23 – Détermination et affectation du résultat

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an.

L'assemblée générale ordinaire décidera de l'affectation du résultat.

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

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

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision, soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte " pertes antérieures " inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs. Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux.

f

CCBC

TITRE VI - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 24 - Dissolution

La Société est dissoute à l'arrivée du terme, sauf prorogation, en cas de réalisation ou d'extinction de son objet, par décision judiciaire pour justes motifs par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs.

La Société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction de gérer, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle ou une mesure d'incapacité prononcée à l'égard d'un associé. En cas de décès d'un associé, la société continuera entre les associés survivants et, sous réserve d'agrément, avec les héritiers ou représentants de l'associé décédé.

Article 25 - Fin de la société

A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui exercent leurs fonctions conformément à la loi.

Article 26 - Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation soit entre les associés, la gérance et la société, soit entre associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social. A cet effet, en cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet du tribunal de grande instance du lieu du siège social.

Article 27 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Il est annexé aux présents statuts un état des actes passés pour le compte de la société en formation et l'engagement qui en résulte pour la société, leur signature emportant reprise des engagements. Les associés ont pris connaissance de cet état avant la signature des statuts.

Article 28 - Frais

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

Article 29 - Formalités de publicité

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

Fait à MONTPELLIER Le

23 Dec 2017



