

# SCI 109 HOUSE


SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

Au capital de 2 000 Euros

Siège social

109 rue de Paris  
94220 CHARENTON LE PONT

MIS A JOUR LE 10/10/2024

*Certifié et conforme  
à l'original*   
TAD

Le soussigné :

**Monsieur Xiaodong TSOU, né le 09 avril 1968 à Yongjia, province de Zhejiang (Chine), de nationalité française, demeurant au 83 rue du Docteur Sureau 93160 Noisy-le-Grand, Associé à 100 % des parts.**

Lequel a établi, ainsi qu'il suit les statuts de la société devant exister entre lui et toute autre personne pouvant acquérir la qualité d'associé.

#### **Article 1 : forme**

Cette société est de forme civile immobilière.

Elle est régie par les dispositions du titre IX du Livre III du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

#### **Article 2 : objet**

Cette société a pour objet :

- l'achat et/ou apport, vente de tous biens mobiliers ou immobiliers,
- la construction, rénovation de bâtiments
- la gestion et l'administration desdits biens dont la société pourrait devenir propriétaire, sous quelque forme que ce soit,
- l'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de ces objets.
- et, plus spécialement, l'opération suivante :
- et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations, se rattachant directement ou indirectement à cet objet et notamment le cautionnement hypothécaire non rémunéré de la SCI, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

#### **Article 3 : dénomination**

La société prend la dénomination de « **SCI 109 HOUSE** »

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

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile », suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

#### **Article 4 : durée**

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

##### *1. Prorogation*

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

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 la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

##### *2. Dissolution*

La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l'article 1844-7 du Code civil.

La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple : décès, faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non....

T X F

## **Article 5 : siège social**

Le siège de la société est fixé au : **109 rue de Paris, 94220 Charenton-le-Pont**

Ce siège ne pourra être transféré que sur décision extraordinaire des associés. Toutefois, si le siège est transféré dans une commune dépendant du même tribunal de commerce (ou TGI statuant commercialement), cette décision pourra être prise par la gérance qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

## **Article 6 : apports**

Il est apporté à la société par :

- Monsieur Xiaodong TSOU la somme de mille euros (2 000 €)

**Soit la somme de deux mille euros (2 000 €).**

L'associé déclare que les sommes représentatives de son apport seront versées dans la caisse sociale à première demande du gérant.

## **Article 7 : capital social**

Le capital social est fixé à la somme de DEUX MILLE euros (2 000€). Il est divisé en CENT (100) parts de VINGT euros (20€), respectivement attribué comme suit et entièrement libéré :

- Monsieur Xiaodong TSOU :	100 parts sociales,
Soit au Total :	100 parts sociales.

## **Article 8 : modification du capital social**

### *1. Augmentation*

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, à la majorité de l'article 15.

Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une incorporation des réserves. En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Lors de l'augmentation du capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par création de parts nouvelles. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés. La création de parts nouvelles peut donner lieu au versement d'une prime d'émission.

### *2. Réduction*

L'assemblée générale extraordinaire peut également décider de réduire le capital social.

Cette réduction pourra avoir lieu par remboursement ou rachat de parts, par réduction de leur montant nominal ou de leur nombre. Notamment, la décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé vaut réduction du capital social. Cette réduction se fera au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne par eux désignée. La gérance a tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

TXD

## **Article 9 : représentation des parts**

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent, uniquement, des présents statuts ou des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique.

## **Article 10 : droits et obligations des associés**

### *1. Droits des associés*

- **Droit de retrait**

Tout associé peut se retirer de la société avec l'accord des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

- **Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation**

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-proprétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

- **Droit d'intervention dans la vie sociale**

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire pour toutes les décisions prises en assemblée générale extraordinaire et à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblée générale ordinaire ;

### *2. Obligations des associés*

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

Tout associé a l'obligation de répondre aux appels de fonds lancés par la gérance et qui seront destinés soit à libérer le capital social, soit à réaliser l'objet social.

Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par la associés et la gérance.

## **Article 11 : cessions entre vifs des parts**

### *1. Forme des cessions*

Toute cession de parts doit être constatée par écrit, soit par acte sous-seings privés enregistré, soit par acte notarié.

### *2. Opposabilité des cessions*

Les cessions de parts sociales seront opposables à la société :

- soit après leur inscription sur un registre tenu spécialement à cet effet par le gérant,
- soit après signification par acte d'huissier,
- soit après l'acceptation par le gérant dans un acte notarié.

En outre, pour être opposables aux tiers, ces cessions devront faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal compétent de deux originaux de l'acte sous seings privés ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut,

Txi

le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

### *3. Agrément des cessions*

**Les cessions de parts sociales sont libres entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à agrément.**

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses associés, indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit enfin par remise en main propre contre récépissé.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit à l'effet d'obtenir cet agrément.

Dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts qu'il se propose d'acquérir. A défaut d'une réponse dans les quinze jours, l'agrément est acquis tacitement.

**L'agrément sera obtenu par décision unanime des associés.**

La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé, dans le mois de la demande.

#### *- Cession agréée*

Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée ;

#### *- Refus d'agrément : offre d'achat*

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent soit racheter les parts eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la société.

Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts seront réparties entre eux proportionnellement à leur participation dans le capital social, sauf accord contraire.

Devront être notifiés à l'associé cédant le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, il sera fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le tribunal compétent.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

#### *- Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat*

Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis à moins que les autres associés ne décident la dissolution de la société, décision qui peut être rendue caduque par le cédant s'il renonce à sa cession de parts.

### **Article 12 : décès d'un associé**

Le décès d'un associé n'entraînera pas la dissolution de la société, mais les héritiers ou les légataires auxquels seront dévolues les parts devront solliciter l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article précédent.

### **Article 13 : donation de parts sociales**

Les parts sociales sont librement transmissibles par donation entre ascendants et descendants.

La donation à une personne autre qu'un ascendant ou un descendant reste soumise à l'agrément dans les conditions fixées par l'article 11 des statuts.

TXD

#### **Article 14 : administration de la société**

La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de la durée par la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le ou les gérants sont son toujours rééligibles,

**Tout gérant pourra être révoqué** suivant décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages et intérêts.

Un gérant pourra, également, être révoqué en justice à la demande de tout associé. Cette demande devra être fondée sur une cause légitime.

**Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus** pour agir au nom de la société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social, et il engage la société par tout acte entrant dans cet objet.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager, seul, la société par tout acte entrant dans l'objet social. Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

**Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt social.**

Le gérant exercera ses fonctions gratuitement.

Toutefois, il pourra obtenir le remboursement, sur pièces justificatives, de ses frais de représentation et de déplacement engagés dans l'intérêt social.

#### **Article 15 : décisions collectives**

Les décisions collectives des associés ont, notamment, pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser, le cas échéant, tout acte excédant les pouvoirs de la gérance, de nommer et révoquer les gérants et de modifier les statuts de cette société ou d'en transformer la forme juridique.

Les décisions collectives des associés résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance.

Elles peuvent résulter, également, consentement de tous les associés exprimés par acte notarié ou sous seings privés. La gérance détermine librement la procédure et le déroulement des décisions collectives.\* \*

Les décisions collectives des associés seront constatées dans des procès-verbaux signés par le ou les gérants.

##### *- Décisions ordinaires*

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

Les comptes sociaux sont approuvés annuellement par décision ordinaire.

Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

##### *- Décisions extraordinaires*

Les décisions extraordinaires concernant la modification des statuts.

Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

#### **Article 16 : droit de communication**

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux.

Egalement une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois.

#### **Article 17 : exercice social**

Chaque exercice social commencera le 1<sup>er</sup> janvier et finira le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de cette société au Registre du commerce et des sociétés compétentes et finira le 31 décembre de l'année de l'immatriculation.

TXD

## **Article 18 : comptes sociaux**

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise.

A la clôture de chaque exercice social, elle dressera un bilan financier de l'année écoulée qu'elle soumettra à l'approbation de l'assemblée générale.

La collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes et sur l'affectation du résultat.

### *- Bénéfices*

Les produits nets de l'exercice déduction faite des charges, des amortissements et de provisions constituent les bénéfices nets.

Les associés pourront décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserve, soit de les porter sur le compte « report à nouveau ».

En cas de distribution des bénéfices avec un trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés, des comptes courants créditeurs dont la rémunération sera librement fixée en assemblée générale.

### *1 Répartition des pertes*

Les pertes, s'il en existe, s'imputeront sur les bénéfices antérieurs non répartis, sur les réserves puis sur le capital. Après ces imputations, elles seront portées à un compte « Pertes antérieures » inscrit au bilan destiné à être apuré au moyen des bénéfices ultérieurs. Toutefois, la collectivité des associés peut décider qu'elles soient supportées par chacun d'eux proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

## **Article 19 : compte courant**

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. En cas de refus de la gérance, il en sera débattu à l'assemblée ordinaire qui suivra.

Cette avance sera faite pour une durée fixée par la gérance, et l'associé concerné.

Le taux d'intérêt rémunérant ces comptes courants sera fixé en assemblée générale ordinaire, si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, la convention d'ouverture de ce compte courant sera signée avec un autre associé et sera ratifiée par l'ensemble des associés statuant en décision ordinaire.

Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée. Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année sauf décision contraire de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire.

## **Article 20 : dissolution**

La dissolution de la société entraîne sa liquidation sauf les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La société est liquidée par le ou les gérants en exercice.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés dans les conditions précisées à l'article 10-1 des présents statuts.

## **Article 21 : personnalité morale**

Cette société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutes les dispositions de ce contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la société n'est pas immatriculée.

TXD

**Article 22 : pouvoirs**

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de cette société, les actes suivants :

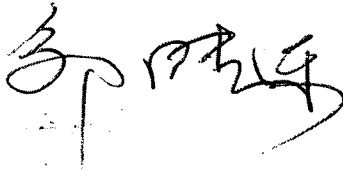
Et, plus généralement, passer et signer tous actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle.

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Fait en autant d'exemplaire que requis par la loi

A Noisy-le-Grand, le 10/10/2024

Monsieur Xiaodong TSOU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Xiaodong TSOU', written in a cursive style.