

**1309**

Société Civile Immobilière  
Au capital de 1 000 euros  
Siège social : 66 rue des Roissys  
92320 CHATILLON

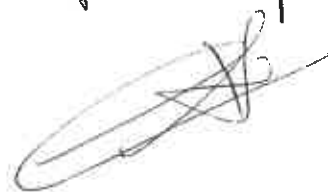
RCS NANTERRE 934 413 592

---

## **STATUTS**

*Mis à jour suite aux décisions de l'Assemblée Générale Mixte  
du 14 décembre 2024 et des cessions de parts sociales en date  
du 15 décembre 2024*

"Certifié conforme à l'original"



### ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil et par les présents statuts.

### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet la réalisation des opérations à caractère civil suivantes :

- l'acquisition de quelque manière que ce soit de tous biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement,
- la détention, la gestion strictement patrimoniale et la mise en valeur de ses biens,
- l'aliénation, dans le cadre de sa gestion civile, de tout ou partie desdits biens par voie de vente, échange ou apport en société, ainsi que l'octroi de toute garantie ou aval à des opérations conformes au présent objet,
- et plus généralement toutes opérations financières ou autres se rattachant directement ou indirectement à l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : **1309.**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie de manière lisible, des mots "Société Civile Immobilière" avec en outre l'indication du capital social.

### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **66 rue des Roissys – 92320 CHATILLON**

Il pourra être transféré partout ailleurs par décision extraordinaire des associés.

### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à quatre vingt dix neuf (99) ans, à compter de sa date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés (décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé).

#### ARTICLE 6 - APPORTS

La société est constituée au moyen des apports en numéraire détaillés ci-après :

- Madame Caroline QUENAULT.....	500 euros
- Monsieur Nicolas LESUEUR.....	500 euros
<b>SOIT AU TOTAL.....</b>	<b>1.000 euros</b>

~~Libérés intégralement et préalablement à la signature des statuts et déposés sur un compte bancaire ouvert au nom de la société.~~

Ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par ladite banque.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est ainsi fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000,00 euros)**.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

<b>Madame Caroline QUENAULT,</b> Quatre cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci .....	499 parts
Numérotées de 1 à 499	
<b>Monsieur Nicolas LESUEUR,</b> Quatre cent quatre-vingt-dix-neuf parts sociales en pleine propriété, ci .....	499 parts
Numérotées de 502 à 1 000	
<b>La société OPTIMMO,</b> Deux parts sociales en pleine propriété, ci .....	2 parts
Numérotées de 500 à 501	

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 000 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont intégralement libérées.

#### ARTICLE 8 - COMPTES COURANTS

Les associés pourront verser à la société des sommes en compte courant pour la durée et au taux d'intérêt qui seront fixés en accord avec la gérance.

### **ARTICLE 9 - AUGMENTATION DU CAPITAL**

Le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Le capital pourra être augmenté soit par création de parts nouvelles, soit par majoration du montant nominal des parts existantes.

Les parts nouvelles seront souscrites et libérées soit en numéraire, soit par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles, soit par apport en nature, soit par incorporation des bénéfices, réserves ou primes d'émission.

Chaque associé dispose d'un droit préférentiel de souscription de parts nouvelles proportionnel au nombre de droits qu'il détient.

Si l'augmentation de capital fait apparaître des rompus, les associés qui disposeraient d'un nombre insuffisant de droits de souscription ou d'attribution, devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droit nécessaire pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts nouvelles.

### **ARTICLE 10 - REDUCTION DU CAPITAL**

Le capital social pourra être réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

Cette réduction de capital pourra être réalisée pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération.

La réduction du capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

### **ARTICLE 11 - REPRESENTATION DES PARTS**

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

### **ARTICLE 12 - CESSIONS DE PARTS**

#### **\* Forme et signification :**

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière conformément à l'article 1690 du Code Civil ou par voie d'inscription sur le Registre des transferts de parts tenu par la société.

#### **\* Agrément :**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les cessions de parts à des tiers non associés sont soumises à l'agrément des associés. Cet agrément est donné par décision des associés statuant en assemblée générale extraordinaire.

Le projet de cession devra être notifié avec une demande d'agrément à la société et à chacun des associés.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts cédées, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés aux tiers, ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière notification, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée 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.

### **ARTICLE 13 - NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement sous réserve toutefois de l'agrément donné par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Le consentement donné au profit du nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts, à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

### **ARTICLE 14 - DECES D'UN ASSOCIE**

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants.

Les ayant droits de l'associé décédé sont soumis à l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus sauf s'ils sont déjà associés de la société.

### **ARTICLE 15 - DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES**

Chaque part sociale 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 aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions tant ordinaires qu'extraordinaires.

Les héritiers, ayants droits ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de 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.

### **ARTICLE 16 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

### **ARTICLE 17 - DECONFITURE, FAILLITE PERSONNELLE, LIQUIDATION DES BIENS OU REGLEMENT JUDICIAIRE D'UN ASSOCIE**

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant un associé, à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par une décision collective extraordinaire, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux à rembourser est déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

### **ARTICLE 18 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

La société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales associées ou non, nommées par décision collective ordinaire des associés.

Cette assemblée générale ordinaire déterminera notamment la durée des fonctions du ou des gérants, le montant de leur rémunération, ainsi que leur pouvoir.

Sauf décision contraire des associés, le ou les gérants exerceront leurs fonctions dans les conditions déterminées par la loi et par les présents statuts.

A l'expiration de son mandat, un gérant pourra être réélu.

Le gérant pourra être révoqué par décision collective ordinaire des associés.

### **ARTICLE 19 - OBLIGATIONS DU GERANT**

Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Si plusieurs gérants sont nommés, chacun d'entre eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

### **ARTICLE 20 - RESPONSABILITE DE LA GERANCE**

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités, civiles et pénales, que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

### **ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES**

#### **\* Assemblée générale extraordinaire ou ordinaire :**

Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Tant les décisions extraordinaires que les décisions ordinaires sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Les décisions extraordinaires ont notamment pour objet de modifier les statuts dans toute leur forme, d'agréer les cessions ou mutations de parts sociales, et de prendre toutes décisions importantes concernant la vie de la société.

A contrario, toutes les autres décisions et notamment l'approbation des comptes sont prises en assemblée générale ordinaire.

#### **\* Mode de consultation :**

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés même absents, dissidents ou incapables.

Ces décisions résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation par correspondance.

Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Tout associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de convoquer une assemblée générale sur un sujet déterminé.

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée ou consultation écrite.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La convocation est faite par lettre recommandée adressée 15 jours au moins avant la réunion à chacun des associés.

Cette lettre doit indiquer l'ordre du jour de l'assemblée, de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui sont inscrites apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège où ils peuvent en prendre connaissance ou copies. Ces documents peuvent leur être adressés sur leur demande à leurs frais par lettre recommandée.

L'assemblée est présidée par le Gérant ou s'il n'est pas associé par l'associé présent et acceptant, qui possède ou représente le plus grand nombre de parts.

La délibération est constatée par un procès-verbal contenant les mentions exigées par la loi, établi et signé par le gérant, et le cas échéant par le Président de séance. A défaut de feuille de présence, la signature de tous les associés figure sur ce procès-verbal.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les associés disposent alors d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception des projets de résolutions pour émettre leur vote par écrit.

Le vote étant pour chaque résolution formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans les délais ci-dessus mentionnés est considéré comme s'étant abstenu.

Tout associé peut se faire représenter par son conjoint, associé ou non, ou par un autre associé justifiant d'un pouvoir.

Les procès-verbaux sont établis sur un registre côté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées conformément à la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés conformes par l'un des gérants.

#### **ARTICLE 22 - INFORMATION DES ASSOCIES**

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.

Tout associé peut, après toutes modifications statutaires, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande.

Lors de toute consultation des associés, soit par écrit soit en assemblée générale, chaque associé a le droit d'obtenir communication des documents et des informations nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause sur la gestion de la société.

#### **ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et se finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2025.

#### **ARTICLE 24 - ETABLISSEMENT ET APPROBATION DES COMPTES**

A la clôture de chaque exercice il est dressé par les soins de la gérance, un inventaire contenant indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultats et une annexe aux comptes annuels.

Au moins une fois par an, la gérance doit rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, l'ensemble de ces comptes et rapports, ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'information des associés, sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copies.

#### **ARTICLE 25 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES**

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société y compris tout amortissement et provision, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales, dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputation des bénéfices non répartis sur les réserves, puis sur le capital, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

#### **ARTICLE 26 - DISSOLUTION ET LIQUIDATION**

La société prend fin :

- par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation effectuée conformément à l'article 1844-6 du Code Civil ;
- par la réalisation et l'extinction de son objet ;
- par l'annulation du contrat de société ;
- par la dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés ;
- par la dissolution anticipée prononcée par le Tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs, notamment en cas d'inexécution de ses obligations par un associé, ou de mésentente entre associés paralysant le fonctionnement de la société.

Le liquidateur est nommé par les associés ou à défaut par décision de justice.

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

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

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le Ministère Public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fera procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

#### **ARTICLE 27 - ASSOCIE UNIQUE**

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société.

Toutefois, tout intéressé peut demander sa dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

Le Tribunal peut accorder à la société un délai maximum de six mois pour régulariser la situation, et ne peut prononcer la dissolution si au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

En cas de dissolution, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de 30 jours à compter de la publication de celle-ci.

Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garantie si la société en offre, et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine est réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition, ou le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

#### **ARTICLE 28 - PERSONNALITE MORALE**

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation jusqu'à la publication de la clôture de la liquidation.

#### **ARTICLE 29 - REPRISE DES ENGAGEMENTS**

Est demeuré annexé aux présents statuts un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation.

Les soussignés, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant lecture et signature des présentes, déclarent approuver ces actes et engagements.

La signature des présentes emportera par la société reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société.

En outre, les associés donnent par les présentes, mandat à la gérance, à l'effet d'accomplir tout acte entrant dans le cadre de l'objet social, et notamment les actes devant être accomplis conformément à l'état figurant en annexe aux présents statuts.

L'immatriculation de la société emportera reprise de ces engagements par la société.

#### **ARTICLE 30 - PUBLICITE**

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi.

En outre, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour l'accomplissement de toutes formalités nécessaires.

#### **ARTICLE 31 - FRAIS**

Tous 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 32 - CONTESTATIONS**

Toutes les contestations qui pourront s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre associés, soit entre les associés, le ou les gérants et la société, seront soumises à la juridiction des Tribunaux de Grande Instance compétents.

**ARTICLE 33 – OPTION FISCALE – IMPOT SUR LES SOCIETES**

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

*M CA*