

SCI 760V

Société Civile Immobilière
au capital de 100 euros

Siège social : 9 impasse du château d'eau
37300 JOUE LES TOURS

913 851 002 RCS TOURS

STATUTS MIS A JOUR

LE 31 AOÛT 2024

(ARTICLE 5 – siège social)

Pour copie certifiée conforme
La gérance
Monsieur Bilal ZUBAN

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

LES SOUSSIGNÉS,

- **Monsieur Bilal ZUBAN,**

Né le 04 juin 1981 à TOURS (Indre et Loire),

De nationalité française,

Demeurant 36 rue des Ribains – 37300 JOUE LES TOURS (Indre et Loire),

Marié avec Madame KARIC Senada épouse ZUBAN, née le 18 octobre 1983 à ZARAJEVO (Bosnie-Herzégovine),

Sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat préalable établi à leur union célébrée le 28/04/2007 à SARAJEVO (Bosnie-Herzégovine), lequel régime n'a pas été modifié depuis,

Résident au sens de la réglementation fiscale,

- **Madame Senada ZUBAN, née KARIC,**

Née le 18 octobre 1983 à SARAJEVO (Bosnie-Herzégovine),

De nationalité française,

Demeurant 36 rue des Ribains – 37300 JOUE LES TOURS (Indre et Loire),

Marié avec Monsieur ZUBAN Bilal, né le 04 juin 1981 à TOURS (37),

Ainsi qu'il est précisé ci-dessus,

Résidente au sens de la réglementation fiscale,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

TITRE I

Forme – Dénomination – Objet – Siège - Durée

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 régie par les dispositions du Titres IX du Livre III du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 – Objet social

La société a pour objet :

- 1/ L'organisation patrimoniale et familiale des biens et droits dont elle pourra devenir propriétaire,
- 2/ L'acquisition, la propriété, la transformation, la construction, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement :
 - De tous immeubles et droits immobiliers détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, d'apport, d'échange ou autrement,
 - De tous biens pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux, et à titre exceptionnel le cautionnement solidaire et hypothécaire d'un ou plusieurs associés, dès lors que ces actes ou opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

3/ La propriété et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières, droits sociaux, titres de capitalisation ou autres titres détenus en pleine propriété, nue-propriété, usufruit, quasi-usufruit, par voie d'achats, d'échanges, d'apports, de souscriptions, et de tous titres ou droits sociaux en général et notamment la souscription de contrat de capitalisation et de tous supports financiers.

4/ La vente de ces mêmes biens pour autant toutefois qu'elle n'expose pas la société à être considérée comme un acte de commerce et ne porte pas en conséquence atteinte au caractère civil de la société.

Et généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Article 3 – Dénomination sociale

La dénomination sociale de la société est « **760V** ».

La dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible, des mots « société civile immobilière » ou des initiales « S.C.I. », suivis de l'indication du capital social.

En outre, elle doit indiquer en tête de ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée à titre principal au registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

Article 4 – Durée de la société – prorogation – dissolution

4.1 /Durée

La Société est constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

4.2 /Prorogation

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus. La prorogation donne lieu à une décision collective des associés prise à la majorité exigée pour la modification des statuts.

4.3 /Dissolution

La société n'est dissoute par aucun des événements suivants survenant à un ou plusieurs associés, qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution, disparition de la personnalité morale.

La société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un gérant.

Au contraire, la société est dissoute par anticipation sur décision collective des associés prise à la majorité prévue pour la modification des statuts.

Article 5 - Siège social

Le siège social est fixé à JOUE LES TOURS (37300), 9 impasse du château d'eau.

Il peut être transféré en un autre lieu de la même ville, commune ou département par simple décision de la gérance et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire des associés.

TITRE II

Apports – capital social – parts sociales

Article 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société, savoir :

. Monsieur ZUBAN Bilal, d'une somme en numéraire de quatre-vingt-dix euros, ci	90 €
. Madame ZUBAN Senada, d'une somme en numéraire de dix euros, ci	10 €
Total des apports	100 €

Cette somme de cent euros a été, dès avant ce jour, déposée à la Banque LCL agence JOUE LES TOURS – 1 rue Gamard, dans un compte ouvert au nom de la société en formation.

Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de CENT EUROS (100 €).

Il est divisé en 100 parts de 1 euro chacune, intégralement libérées, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux, en proportion de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

- à Monsieur ZUBAN Bilal, à concurrence de
quatre-vingt-dix parts sociales, portant les numéros 1 à 90, ci 90 parts
- à Madame ZUBAN Senada, à concurrence de
dix parts sociales, portant les numéros 91 à 100, ci 10 parts

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

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

Article 8 – Augmentation de capital

Modalités :

Le capital peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports, en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées ;
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Droit préférentiel de souscription :

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de voix qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées – usufruit d'une part, nue-propriété de l'autre – chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue – propriété. Chacun d'eux sera alors tenu de verser les sommes dues dans la caisse sociale dans la proportion ci-après indiquée à l'article « MUTATION ».

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment,

SZ
B

ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts :

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit.

En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

Article 9 – Réduction de capital

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital,

au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-proprétaire seront reportés sur ledit bien.

Article 10 – Comptes courants

Tout associé, en accord avec la gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec la gérance.

Article 11 – Titre d'associé – droits et obligations

Droits attachés aux parts préférentiel de souscription :

Chaque part donne droit, dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne également droit de participer aux assemblées des associés et d'y voter.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient dans le capital.

Indivisibilité des parts :

Chaque part est indivisible à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les propriétaires indivis de parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Démembrement des parts :

Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-proprétaire et l'usufruit ont le droit de participer aux décisions collectives, quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes assemblées et disposent du même droit d'information.

Le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, pour les autres décisions, le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. La convention est notifiée par lettre recommandée à la Société, qui sera tenu d'appliquer cette convention pour toute assemblée qui se réunirait après l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi de cette lettre.

Mutations entre vifs – nantissement – réalisation forcée :

o Forme de la cession

Toute cession de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous signature privée.

Conformément aux dispositions du Code civil :

- Toute cession prendra effet au jour de la date de l'acte entre le cédant et le cessionnaire.
- Elle devra être notifiée à la société pour lui être opposable, sauf si la société prend acte de ses représentants es-qualités.
- Elle sera opposable aux tiers après l'accomplissement de ces formalités et publication sous forme de dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, d'une copie authentique de l'acte de cession s'il est notarié, ou d'un original enregistré s'il est sous signature privée.
- Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous signature privée ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

o Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés, entre ascendants et descendants ; toutes les autres mutations entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, de parts sociales sont soumises à l'agrément préalable, dans les conditions prévues ci-dessous.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

o Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier, avec demande d'agrément, son projet de cession à la société avec indication des nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que du prix et du nombre des parts dont la cession est projetée.

Si la gérance n'a pas fait connaître au cédant sa décision dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications du projet de cession, le consentement à la cession est réputé acquis.

Dans le cas d'un refus d'agrément, la gérance doit :

- Par lettre recommandée, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions tant des articles 1862 et 1863 du Code civil que des présentes stipulations, ceci dans les huit jours à compter de la notification du projet de cession à la société ;
- Notifier ce refus au cédant.

Si, dans les huit jours de la notification du refus, le cédant n'a pas signifié à la société son intention de retirer la proposition de cession, les associés auront le droit, dans le délai de deux mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir la totalité des parts en instance de mutation, à un prix fixé à défaut d'accord, par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil. A la demande de la gérance, ce délai de deux mois pourra être prolongé une seule fois par décision du président du Tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

Si à l'expiration du délai imparti aucune des solutions de rachat prévues n'est survenue, l'associé pourra réaliser la cession initialement prévue.

Les notifications, significations et demandes prévues seront valablement faites, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise directe contre reçu délivré par le destinataire.

- Nantissement des parts

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément préalable dans les conditions prévues pour les cessions de parts. Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours à compter de la signification de la vente aux associés et à la société. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

- Autres réalisations forcées

Tout autre cas de réalisation forcée devra être notifié sous les mêmes conditions de forme et de délai que celles énoncées sous le paragraphe précédent.

En cas de vente forcée aux enchères publiques, l'adjudication ne pourra être prononcée que sous réserve de l'agrément de l'adjudicataire et de l'exercice éventuel du droit de préemption des associés ou de la société. En conséquence, aussitôt après l'adjudication, l'adjudicataire présentera sa demande d'agrément.

Transmissions des parts sociales autres que les cessions :

- Décès d'un associé et sort de la société

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe venant à la succession de l'associé décédé. Tous autres héritiers ou légataires doivent être agréés dans les conditions prévues ci-dessus.

Les ayants droit doivent justifier de leurs qualités, et ceux qui ne deviennent pas associés, ont droit à la valeur des parts sociales déterminée au jour du décès selon les modalités prévues à l'article 1870-1 du Code civil.

Toutefois, lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne peut devenir associée, qu'avec l'agrément des autres associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

- Donation – Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation.

Elles sont librement transmissibles en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge s'il y a lieu.

- Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

Décès – déconfiture – faillite personnelle - liquidation ou redressement judiciaire d'un associé :

○ Déconfiture, faillite, liquidation ou redressement judiciaire d'un associé

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, 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.

Retrait d'un associé :

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par une décision prise à la majorité des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée au plus tard trois mois avant la clôture de chaque exercice.

Ce retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et de faillite personnelle, l'associé qui se retire, a droit au remboursement de la valeur de ses parts, fixée à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne peut intervenir que sur demande adressée à la société concurremment par le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Contribution au passif social :

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

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

Article 12 – Réunion des parts en une seule main

1- La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne par la dissolution de plein droit de la société.

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

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 trente 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 garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes.

La transmission du patrimoine n'est pas 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.

2- L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

TITRE III

Administration de la société

Article 13 – Gérance

13.1 /Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision collective ordinaire des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

13.2 /Démission

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée six mois au moins avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages-intérêts si la cessation de ses fonctions cause préjudice à la société.

Si le gérant est unique, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

13.3 /Révocation

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective ordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime, a droit à des dommages-intérêts.

La révocation d'un gérant, s'il est associé, ne lui ouvre pas droit à retrait.

13.4 / Vacance de tout mandat

Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société a été dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de Grande Instance de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la société.

13.5 / Publicité

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par des dispositions réglementaires.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

13.6 / Pouvoirs externes

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

13.7 / Pouvoirs internes

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Pour faciliter le contrôle mutuel des actes de chaque gérant, toute opération impliquant un engagement, direct ou indirect, supérieur à une limite fixée chaque année par décision collective ordinaire des associés, devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun de ses cogérants, quinze jours au moins à l'avance.

Le gérant devra se réserver la preuve de cette notification. Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

En tout état de cause, les actes et opérations ci-après limitativement énumérés exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, donné par décision extraordinaire ou ordinaire, selon qu'elle porte ou non atteinte directement ou indirectement à l'objet social :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur patrimoine de celle-ci,
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque,
- Participer à tous apports à une société constituée ou à constituer.

Il est expressément prévu que le gérant aura le pouvoir de consentir un bail commercial, professionnel ou rural, de procéder à son renouvellement ou à sa modification.

13.8 / Signature sociale

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention : « Pour la société 760V », complétée par l'une des expressions suivantes : « Le gérant », « Un gérant », ou « Les gérants ».

13.9 / Délégation de pouvoirs

Un gérant peut donner à toute personne de son choix toutes délégations de pouvoirs limitées dans leur durée et dans leur objet, sauf à prendre toutes mesures nécessaires pour le respect des dispositions relatives aux pouvoirs internes de la gérance.

13.10 / Hypothèques, sûretés réelles

Les hypothèques et autres sûretés réelles sur les biens de la société sont consenties en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, des délibérations ou délégations établies sous signature privée alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

13.11 / Assiduité

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaire.

52
6V

13.12 / Rémunération des gérants

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes modalités de fixation et versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

13.13 / Responsabilité du gérant

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 fautes, 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 répartition du dommage.

Article 14 – Contrôle de la comptabilité

La société peut faire vérifier ses comptes par un commissaire aux comptes.

Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par l'article R.612-1 du Code de Commerce sont remplis.

TITRE IV

Décisions collectives – formes et modalités

Article 15 – Convocation et tenue des assemblées générales

1- L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2- Les assemblées générales peuvent être convoquées par la gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'assemblée sont faites par la gérance par lettre recommandée postée au moins quinze jours avant le jour fixé pour la réunion. La lettre contient l'indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

A la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Toutefois, pour limiter les frais de convocation, la gérance peut adresser ces documents par simple lettre.

A toutes fins utiles, tous ces documents sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

3- L'assemblée est présidée par le Gérant le plus âgé, assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

4- Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance et certifiée par la Président.

5- Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la gérance.

6- Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions à l'unanimité, par acte sous signatures privées ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

7- En outre, la gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées par elle en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance.

La gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-après pour les Assemblées Générales.

Article 17 – Assemblée générale ordinaire

Majorité :

L'assemblée, réunie sur première convocation, est **régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.**

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quel que soit le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital leur appartenant.

Dans ces deux cas, **les décisions sont prises à la majorité des votes exprimés.**

Compétence - Attributions :

1- L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide de l'affectation et la répartition des bénéfices.

2- Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants.

3- Elle décide des modalités de fonctionnement des comptes courants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 18 – Assemblée générale extraordinaire

Majorité :

L'assemblée extraordinaire, réunie sur première convocation, est **régulièrement constituée si les deux tiers du capital ou trois quarts au moins des associés, possédant les deux tiers du capital social sont présents ou représentés.**

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

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

Compétence - Attributions :

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la société, sa fusion avec d'autres sociétés, sa scission, sa transformation en société de toute autre forme, notamment en société anonyme ou à responsabilité limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de tous les associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la société.

TITRE V

Exercice social – Affectation des résultats – Répartition des bénéfices

Article 19 – Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la société et le 31 décembre 2023.

Article 20 – Comptes sociaux

Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la gérance un inventaire des éléments d'actifs de la société, un bilan et un compte de résultat. Ces documents, accompagnés d'un rapport de la gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 21 – Affectation et répartition des résultats

Les bénéfices nets de la société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

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 au compte report à nouveau 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 à proportion de leurs droits dans le capital.

TITRE VI

Dissolution – Liquidation - Contestations

Article 22 – Dissolution – liquidation - partage

- 1- Les causes de dissolution de la société peuvent être notamment :
 - L'arrivée du terme,
 - La réalisation ou l'extinction de l'objet,
 - L'annulation du contrat de société,
 - La dissolution anticipée prononcée par le tribunal à la demande d'un associé pour justes motifs,
 - La liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs de la société

Et plus généralement pour toute cause prévue par les statuts.

La dissolution anticipée peut être également décidée par les associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

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

A compter de la dissolution de la société, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs, doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

- 3- La dissolution met fin aux fonctions des gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

- 4- Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a,

notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

5- Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport.

Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux.

Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 23 – Contestations

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relatives à l'interprétation ou à l'exécution des dispositions statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises aux tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au parquet de Monsieur le Procureur de la république près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

TITRE VII

Personnalité morale – Formalités constitutives

Article 24 – Option à l'impôt sur les sociétés

Les associés déclarent opter pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés des résultats de la Société, ceci après avoir observé que par application des textes actuellement en vigueur, cette option est irrévocable.

Elle sera notifiée à l'Administration fiscale au plus tard dans les trois mois des présentes à la diligence de la gérance.

Article 25 – Jouissance de la personnalité morale – immatriculation au registre du commerce et des sociétés

1- La société jouira de la personnalité morale à date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2- Préalablement à la signature des statuts, les associés fondateurs ont approuvé l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la société. Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

3- Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur ZUBAN Bilal et Madame ZUBAN Senada, ou à toute personne qu'elle se substituerait, à l'effet d'accomplir les actes suivants :

- Procéder à l'ouverture de tous comptes bancaires nécessaires au fonctionnement de la société,
- Accomplir, passer et signer tous actes nécessaires à la conclusion de l'achat du bien immobilier décrit dans l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation (annexe 1)

Les associés sont alors tenus des obligations des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la société qui les reprendra à son compte.

4- La gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 26 – Publicité - pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur ZUBAN Bilal et Madame ZUBAN Senada à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la Loi et de requérir l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

Article 27 – Registre des bénéficiaires effectifs

Le représentant légal de la société déposera au greffe du Tribunal de commerce, lors de la demande d'immatriculation de la société ou au plus tard dans les quinze jours à compter de la délivrance du récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise, le document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) dûment renseigné, sous peine des sanctions prévues à l'article L.561-49 du Code monétaire et financier.

Un nouveau document relatif au(x) bénéficiaire(s) effectif(s) devra être déposé dans les trente jours suivant tout fait ou acte rendant nécessaire la rectification ou le complément des informations qui y sont mentionnées.

Fait à JOUE LES TOURS

Le 16 mai 2022

En cinq originaux dont un pour être déposé au siège social
et les autres pour l'exécution des formalités.

Mme ZUBAN Senada

Mr ZUBAN Bilal

ANNEXE 1

ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Les soussignés :

- Monsieur ZUBAN Bilal
- Madame ZUBAN Senada

Reconnaissent préalablement à la signature des statuts de la société « 760V », société civile immobilière en formation au capital de 100 euros dont le siège social sera à JOUE LES TOURS (37300), 36 rue des Ribains et dont ils sont seuls associés, qu'ils ont pris connaissance de ce qui suit :

- Ouverture d'un compte bancaire à la banque LCL agence JOUE LES TOURS – 1 rue Gamard, pour dépôt des fonds constituant le capital social,
- Signature le 19 avril 2022, d'un compromis de vente pour l'acquisition d'un ensemble immobilier sis 2, 2 bis, 4 rue Aristide Briand 37300 JOUE LES TOURS à savoir :
 - Dans le bâtiment A, premier étage, un appartement comprenant : une entrée, quatre pièces principales, un laboratoire, une salle de bains, WC, un dégagement et des placards
 - Dans le bâtiment B, troisième étage, un grenier
 - Dans la cour, un parking comportant le n°3.

Pour un montant de 110 000 €, auquel s'ajouteront les frais d'acte de vente estimés à 9 880€.

Des travaux d'agencements et de réfection sont à prévoir pour une enveloppe maximale de 50 000 €,

- Négociation du contrat de prêt auprès de divers organismes bancaires en vue du financement de ladite acquisition.
- Enfin, Monsieur ZUBAN Bilal & Madame ZUBAN Senada ont, d'une manière générale, tout mis en œuvre pour faciliter la création de la société.

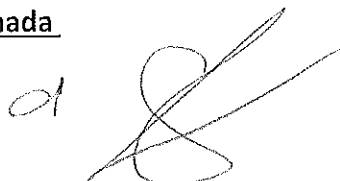
Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, les engagements énoncés dans le présent acte destiné à être annexé aux statuts seront repris automatiquement par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à JOUE LES TOURS
Le 16 mai 2022

Mme ZUBAN Senada

SZ
BZ

al



Mr ZUBAN Bilal



12V

