

29 RUE D'ALSACE-LORRAINE

Société civile au capital de 1500€

Siège social : 2 chemin des Cornets au Mont Saint Sulpice 89250 Hauterive

834 811 366 RCS CHARTRES

STATUTS

MIS A JOUR AU 15 SEPTEMBRE 2023

ARTICLE 1 – FORME –

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

La société a été constituée suivant acte sous seing privé en date du 7 janvier 2018, régulièrement publié et déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

ARTICLE 2 – OBJET –

La Société a pour objet :

- l'acquisition de biens immobiliers en vue d'en conférer la jouissance exclusive à un ou plusieurs associés, ainsi que leur rénovation, réhabilitation, modernisation gestion, administration.
- et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou pouvant en faciliter l'extension ou le développement, susceptibles de concourir à l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère exclusivement civil de la Société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE –

La Société a pour la dénomination : « **29 RUE D'ALSACE-LORRAINE** »

ARTICLE 4 – DURÉE –

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit le 22 janvier 2018, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 5 - SIÈGE SOCIAL –

Le siège social est fixé au 2 chemin des Cornets au Mont Saint Sulpice 89250 Hauterive.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville par décision de la gérance et partout ailleurs en France en vertu d'une décision de la collectivité des associés.

ARTICLE 6 – APPORTS –

Lors de sa constitution, il a été apporté à la société la somme en numéraire de 1.500 euros.

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, dans les quinze (15) jours de la demande qui leur sera faite par la Gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

À défaut de versement dans ce délai, les sommes appelées seront de plein droit productives d'intérêt au taux de 3% l'an.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL –

Le capital social est fixé à 1 500€ (MILLE CINQ CENTS EUROS).

Il est divisé en 1500 parts sociales d'un (1) euro chacune réparties entre les associés comme suit :

Monsieur Serge Grynberg Mille cent vingt-sept parts Numérotées 1 à 1127.	1127 parts
--	------------

Monsieur Thibault Grynberg Trois cent soixante treize parts Numérotées de 1128 à 1500.	373 parts
--	-----------

soit au total 1500 parts total égal au nombre de parts
composant le capital social.

Mille cinq cents parts	1500 parts.
------------------------	-------------

ARTICLE 8 – 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 sociales existantes.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Lorsque les parts sont révélées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-proprétaire dispose d'un droit de participer aux décisions collectives.

ARTICLE 9 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS –

9.1. Cession de parts entre vifs

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Les parts sociales sont librement cessibles entre les associés.

Le prix de cession est fixé amiablement ou à défaut à dire d'expert.

Toutes autres cessions y compris en cas d'apport au titre d'une fusion, d'une scission, d'une confusion de patrimoine ou qui ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit ne peuvent intervenir qu'avec la majorité des associés représentant au moins les trois quart des parts sociales.

Le cédant participe au vote.

L'associé qui veut céder tout ou partie de ses parts en informe la Société et chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile, et nationalités du cessionnaire proposé, ainsi que le prix et le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les quinze jours de cette notification, la Gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. Il peut réunir une assemblée ou organiser une consultation écrite.

La décision des associés est notifiée par la Gérance au cédant, dans les huit jours par lettre RAR.

La décision prise n'a pas à être motivée.

Tous les associés peuvent aussi donner leur consentement dans l'acte de cession lui-même.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément.

La cession est opposable à la Société par simple transfert sur les registres de la Société ou à défaut de diligences pour procéder au transfert sur ledit registre, par signification à la Société par acte extrajudiciaire.

A défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé et à défaut de renonciation du cédant à son projet, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

9.2. Agrément du conjoint commun en biens.

Si le conjoint commun en bien d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs faits par ledit associé à la Société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par la majorité des associés représentant au moins les trois quarts du capital social. L'époux associé participe à cette décision d'agrément.

9.3. Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.

En cas de décès d'un associé, ses héritiers, ses ayants droit, ou éventuellement son conjoint survivant qui le désireraient deviennent associés pour les parts de leur auteur s'ils sont agréés par une décision unanime des associés survivants.

Les héritiers, ayants droit ou éventuellement le conjoint survivant doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un acte de notoriété.

9.4. Retrait.

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut être autorisé à se retirer totalement ou partiellement de la Société par décision collective des autres associés prise à la majorité d'un ou plusieurs associés représentant de plus de la moitié des parts sociales et statuant par voie de consultation écrite à l'initiative de la Gérance.

L'associé qui veut se retirer en informe la Société et chacun des associés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, devant parvenir à la Société quatre-vingt-dix (90) jours avant la date de retrait prévue.

Dans les quinze jours de cette notification, la Gérance doit provoquer la décision des autres associés sur la demande de retrait.

La décision collective devra être prise dans le délai de deux mois à compter de la notification de la demande de retrait.

Le défaut de réponse dans ce délai emportera autorisation tacite.

À moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3 du Code civil, l'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 10 – GÉRANCE –

10.1. La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants nommés par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales de la Société.

Les fonctions du (des) Gérant ont une durée illimitée.

Elles cessent par décès, déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, révocation ou démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée, mais il doit en informer chaque associé 90 jours au moins à l'avance et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

La cessation des fonctions du Gérant n'entraîne ni la dissolution de la Société ni, en cas de démission ou de révocation d'un Gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la Société.

Le premier Gérant de la Société est, pour une durée indéterminée, Monsieur Serge GRYNBERG domicilié 2 chemin des Cornets au Mont Saint Sulpic à Hauterive 89250 qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité ni interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

10.2. La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de 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.

Le (les) Gérant peut sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

10.3. La Gérance est effectuée bénévolement.

Tout Gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 11 – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS –

11.1. Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent, au choix de la Gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

Elles peuvent également résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte authentique ou sous seing privé.

Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égale au nombre de parts qu'il possède ou qu'ils représentent, sans limitation.

Les représentants légaux d'associés incapables participent aux votes, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

11.2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la Gérance.

En cas de pluralité de Gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation de l'assemblée ou la consultation, sans que les autres Gérants puissent s'y opposer.

En outre, tous associés non gérant, représentant au moins 33% du capital social, peuvent à tout moment par lettre recommandée AR, demander à la Gérance, de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la Gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, le ou les associés demandeurs peuvent, à l'expiration du délai d'un mois à dater de la première présentation de leur demande, procéder eux-mêmes à la convocation ou la consultation.

11.3. En cas de tenue d'une assemblée générale, les assemblées générales sont convoquées par la Gérance au lieu du siège social ou tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les convocations sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception envoyée à chaque associé 15 jours au moins avant la date de réunion.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, le lieu et l'heure de l'assemblée.

La convocation peut être verbale et l'assemblée réunie sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance en formant une demande à la Gérance par courriel ou lettre RAR, à laquelle il est répondu au choix de la Gérance par courriel, lettre simple ou lettre RAR.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

L'assemblée générale est présidée par le Gérant et, en cas de pluralité de gérant, par le plus âgé ou par l'auteur de la convocation.

L'assemblée désigne un secrétaire en la personne de son choix et si, elle le souhaite, un ou plusieurs scrutateurs désignés au sein des associés qui l'acceptent.

Il est établi une feuille de présence indiquant les nom, prénom, domicile des associés et de leur représentant ou mandataire, ainsi que le nombre de parts possédées par chaque associé.

Cette feuille est émargée par les membres de l'assemblée en entrant en séance. Elle est certifiée exacte par le Président. Elle demeure déposée au siège social.

Il est établi un procès-verbal des décisions prises en assemblées tenu et conservé conformément aux textes en vigueur.

11.5. En cas de consultation écrite des associés, la Gérance adresse à chaque associé un courriel comprenant le texte des résolutions proposées accompagnées de tous renseignements utiles, dont l'associé accuse réception dans les 12 heures de l'envoi.

À défaut d'accusé réception dans ledit délai, la Gérance adresse à l'associé par lettre recommandée AR, le texte des résolutions proposées accompagnées de tous renseignements utiles.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à la disposition des associés qui peuvent en prendre connaissance en formant une demande à la Gérance par courriel ou lettre RAR à laquelle il est répondu au choix de la Gérance par courriel, lettre simple ou lettre RAR.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de présentation de la lettre leur envoyant les résolutions ou la réception du courriel pour émettre leur vote écrit sur chaque résolution par «oui» ou par «non».

Leur réponse peut être adressée par courriel dont la Gérance accuse réception dans les 12 heures de l'envoi.

À défaut d'accusé réception dans ledit délai, l'associé adresse sa réponse par lettre recommandée AR au siège social de la Société et au domicile du (des) Gérant.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement.

Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai et les formes ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

Dans le cas d'une consultation écrite, aucune feuille de présence n'est établie, mais la Gérance doit dresser un procès-verbal auquel sont annexées les demandes aux associés et leurs réponses, constatant les décisions adoptées.

Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de majorité prévue pour les décisions ordinaires ou extraordinaires ou les dispositions de majorité particulières figurant dans les présents statuts.

11.6. Sous réserve des dispositions particulières tenant aux conditions de majorité figurant dans les dispositions des présents statuts, les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

- Les décisions ordinaires ont pour objet : de donner à la Gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été confiés par les présents statuts et qui restent dans la limite de l'objet social ; d'entendre le rapport de gérance sur les affaires sociales, d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider toute affectation et répartition des résultats ; de nommer et remplacer le (les) Gérant ; de procéder aux modifications à apporter aux statuts à l'exclusion des modifications ayant pour conséquence d'augmenter les engagements des associés ou le changement de nationalité de la Société.

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour statuer sur les comptes de l'exercice.

Les décisions ordinaires doivent pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés présents ou représentés représentant plus de la moitié des parts sociales de la Société.

-Les décisions extraordinaires ont pour objet les modifications statutaires ayant pour conséquence d'augmenter les engagements des associés ou le changement de nationalité de la société.

Elles peuvent intervenir à toute époque de l'année.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire, doivent pour être valables, être adoptées à l'unanimité des associés.

ARTICLE 16 – EXERCICE SOCIAL –

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

ARTICLE 17 – COMPTES SOCIAUX – DROITS DE COMMUNICATION DES ASSOCIÉS

Au moins une fois par an, le (les) Gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la Société.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés obligatoirement une fois par an, en assemblée ou par consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

ARTICLE 18 – AFFECTATION DES RÉSULTATS –

Après approbation des comptes et constatation d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi ou de procéder à un report à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices ultérieurs jusqu'à apurement.

ARTICLE 19 – COMPTES COURANT.

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la Société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixés par accord entre l'intéressé et la Gérance, ou aux conditions fixées par décision collective des associés.

ARTICLE 20 – TRANSFORMATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION

La décision de transformer, dissoudre, liquider la Société peut être prise dans les conditions définies par la loi.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

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

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le Gérant, à la majorité simple des voix. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

À défaut, le liquidateur peut être nommé par décision de justice.

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 aux bénéfices.

Les règles concernant le partage de succession s'appliquent, y compris l'attribution préférentielle.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué sur sa demande à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à attribution préférentiel.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la Société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

FIN DES STATUTS

Le gérant, Serge GRYNBERG

le 15/09/2023 Contre le Conseil d'Administration

