

«3.L.E IMMO»

Société civile immobilière
Au capital de 1 000,00 euros
Siège social : 50 rue Henri Guérin
93460 GOURNAY SUR MARNE
827 969 296 RCS BOBIGNY

**STATUTS MIS A JOUR SUIVANT DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 26 SEPTEMBRE 2025**

Certifiés conformes
Le Gérant



**CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL**

Statuts modifiés selon AGE du 26 Septembre 2025 (Article 4)

Les soussignés :

Monsieur BULLE Stéphane

né le : 25 mars 1972 à LE RAINCY (93)

demeurant : 26 avenue des orchidées 93220 GAGNY

Monsieur PETRICCA Christophe

née le : 27 septembre 1972 à CHAMPIGNY S/ MARNE

demeurant : 9 allée Auguste RENOIR 93460 GOURNAY S/MARNE

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la SOCIETE CIVILE qu'ils sont convenus de constituer.

TITRE I

FORME-OBJET-DENOMINATION-SIEGE-DUREE-PROROGATION- DISSOLUTION

Article 1 - Forme :

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales, ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une **société civile** régie par les dispositions du titre IX du livre troisième du Code Civil et par les dispositions réglementaires en fixant les conditions d'applications ainsi que par les présents statuts.

Article 2 - Objet :

La société a pour objet l'acquisition et la gestion de tous immeubles, biens et droits immobiliers, et plus particulièrement l'acquisition d'un immeuble sis **Z.A L'IMAUT 77090 COLLEGIEN**.

Pour la réalisation de cet objet, la gérance peut effectuer toutes opérations non susceptibles de porter atteinte à la nature de l'activité sociale.

Article 3 - Dénomination :

La dénomination de la société est :

« SCI 3.L.E IMMO »

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la société et destinés au tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots « **société civile** » suivis de l'indication du capital social.

En outre, la société 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 - Siège social :

Le siège social est fixé à :

50 rue Henri Guérin - 93460 GOURNAY SUR MARNE

Il peut être transféré en tout autre endroit sur décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée - Prorogation - Dissolution :

I - La durée de la société est fixée à **quatre vingt dix neuf ans** à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'intervention de celle-ci, les relations entre associés sont régies comme il est précisé à l'article 25, alinéa 2 ci-après.

II - Par décision collective extraordinaire des associés, la société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque **prorogation** puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date statutaire d'expiration de la société, la gérance doit provoquer une décision collective des associés, de nature extraordinaire, 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 décision prévue ci-dessus.

III - a) La dissolution de la société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou avant cette date par décision collective extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la loi.

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

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

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports :

Il est apporté à la société , savoir :

Par **Monsieur BULLE Stéphane** une somme en numéraire de **cinq cent Euros**

Ci 500 €

Par **Monsieur PETRICCA Christophe** une somme en numéraire de **cinq cent Euros**

Ci 500 €

Soit au total une somme de **mille Euros**

Ci 1 000 €

Laquelle somme a été versée dans la caisse sociale en vue de la réalisation des opérations sociales.

Article 7 - Capital social - Parts sociales :

Le capital social est fixé à la somme de **mille Euros (1 000 €)**, montant des apports des associés.

Il est divisé en **cent parts sociales (10)** de **dix Euros** chacune, attribuées aux associés, à savoir :

à **Monsieur BULLE Stéphane** à concurrence de **cinquante parts** en rémunération de son apport en numéraire

ci 50 parts

à **Monsieur PETRICCA Stéphane** à concurrence de **cinquante parts** en rémunération de son apport en numéraire

ci 50 parts

Total des parts composant le capital social **cent parts**

ci 100 parts

Article 8 - Modification du capital social :

Le capital social peut être augmenté, réduit, amorti selon une décision collective extraordinaire des associés et ceci selon tout mode approprié.

En cas d'**augmentation** de capital par création de parts sociales de numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel à titre irréductible et réductible. La décision collective fixe les conditions de libération des apports de numéraire. A défaut, leur libération intervient comme il est précisé ci-après à l'article 14-IV.

La réduction du capital social par voie de rachat des parts sociales est possible sous réserve que l'offre s'adresse à tous les associés et d'organiser une répartition proportionnelle équitable des parts dont l'achat a été sollicité par des associés le tout, sauf toute autre décision des associés.

Article 9 - Parts sociales - Caractéristiques :

I - Titre : La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations de parts sociales qui seraient ultérieurement et régulièrement consentie, constatées et publiées.

Une copie de ces actes certifiée conforme par le gérant, sera délivrée à tout associé. Cette délivrance interviendra aux frais de la société sur première demande, aux frais de l'associé en cas de renouvellement de la demande.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. Au document est annexé la liste à jour des associés ainsi que du gérant et, le cas échéant des commissaires aux comptes ou des membres de l'organe de surveillance.

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

II - Indivisibilité : Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande de plus diligent.

III - Usufruit : Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Article 10 - Parts sociales - Mutations entre vifs :

Toute **mutation entre vifs** de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, de deux copies authentiques de l'acte de cession s'il est notarié, ou de deux originaux s'il est sous seing privé. Lorsque deux époux sont simultanément membres d'une société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre dans les cas ou conditions prévus à l'article 1595 du Code Civil, doivent, pour être valable, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

Article 11- Parts sociales - Cessions - Agréments :

I - Les cessions de parts sociales entre vifs sont libres entre associés, entre ascendants et descendants, comme entre conjoints.

Toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par décision extraordinaire.

II - Le projet de cession est notifié avec demande *d'agrément* par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société, puis à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à deux mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'assemblée des associés se réunit dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les coassociés du cédant, dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession.

La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délais fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice, l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance ni avoir à suivre les dispositions de l'article 20-II ci-après, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'assemblée sur le projet de cession est notifié par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu au paragraphe II, alinéa 1 ci-dessus.

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

La proposition de rachat des coassociés contenant l'indication du nombre de parts désiré et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant la réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement du prix offert entre les mains du notaire désigné par la gérance.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaisantes, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombres entiers, seront offertes par la gérance à toute personne de son choix, dûment agréée par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la société elle-même en vue d'être annulées. Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues, avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes une contestation est réputée exister sur le prix offert, dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à un mois pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'Expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés, qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de répartition ci-dessus énoncés.

V - Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession était projetée n'est faite au cédant dans un délai d'un mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa du II ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

VI - Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

VII - La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixées, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non comparution tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

VIII - Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'Expert supporte les frais et honoraires d'Expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'Expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

IX - Par cessions au sens du I ci-dessus, il faut entendre dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs : toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions soit consécutives à un partage d'une communauté entre époux, soit consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement, toute opération quelconque ayant pour but ou pour résultat le transfert entre vifs de la propriété d'une ou plusieurs parts.

X - Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 12 - Parts sociales - Réalisation forcée - Nantissement :

I - Toute *réalisation forcée* de parts sociales doit être notifiée au moins un mois avant la réalisation, tant à la société qu'aux autres associés, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

II - Dans ce délai de un mois, les associés, par décision collective extraordinaire, peuvent décider la dissolution anticipée de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil ainsi qu'au IV et suivants de l'article II qui précède.

Si la vente a eu lieu, 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 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.

Le non exercice de cette faculté de substitution emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

III - Les associés peuvent encore donner leur consentement à un projet de *nantissement* de parts sociales dans les conditions prévues à l'article II ci-dessus. Ce consentement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée à la condition que les dispositions du I ci-dessus aient été respectées.

Nonobstant cet agrément réputé, les associés peuvent encore exercer la faculté de substitution stipulée au II, alinéa 2 et 3 ci-dessus.

IV - Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas expressément prévue a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La signification à la société d'un acte de nantissement sous seing privé non accepté par la société dans un acte authentique a lieu par acte de huissier de justice.

Article 13 - Retrait ou décès d'un associé :

I - Retrait : Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'autorisation unanime des autres associés.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixée à la date d'effet du retrait sur la base des comptes de l'exercice venant d'être clôturé et ceci soit à l'amiable, soit, à défaut d'accord amiable, par un Expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843 - 4 du Code Civil.

A moins qu'elle ne vise expressément l'attribution du bien en nature dont son auteur avait fait l'apport à la société, la demande de retrait implique offre faite aux coassociés de leur céder les parts concernées par la demande, la société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés ne procéderaient pas au rachat dans les conditions évoquées au paragraphe I. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise comme dit à l'alinéa qui précède. Les associés notifient leur proposition d'achat à la société dans les quinze jours de la notification à eux faite du retrait. Cette proposition n'est retenue qu'accompagnée du versement entre les mains du notaire désigné par la gérance de la somme représentative du prix, selon l'estimation provisoire qui en est faite par elle.

La demande d'un associé, en cas de pluralité de proposition est retenu - dans sa limite et dans la plus large mesure possible - de telle sorte que chacune des propositions soit honorée, s'il, a proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la société. Le surplus des parts non attribuées est racheté, s'il y a lieu, par la société comme dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'ensuivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la société dans les quinze jours de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant lors de la régularisation du rachat et il est procédé, le cas échéant, comme dit ci-dessus.

II - Retrait d'office : Le retrait intervient de plein droit en cas d'incapacité ou de déconfiture dûment constatées, de règlement judiciaire de liquidation des biens, de faillite personnelle survenant à un associé. IL es alors opéré comme indiqué au § I ci-dessus.

III - Décès - Disparition de la personnalité morale d'un associé :

a) La société continue avec les héritiers d'un associé décédé comme encore avec les dévolutaires divis ou indivis de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue, à la condition que ces héritiers, légataires ou dévolutaires aient la qualité de personnes physiques.

b) Tout dévolutaire personne morale, pour cause de décès ou de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire, hors la présence des dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité. La décision des associés doit être notifiée à la personne morale dévolutaire dans les deux mois de la justification par elle apportée à la société de ses droits à la dévolution.

c) La personne qui ne devient pas associée a droit à la valeur des parts sociales de son auteur laquelle, à défaut d'accord entre elle et la société, est fixé à la date du décès de l'apport - fusion, de l'apport - scission ou de la clôture de la liquidation par un expert conformément à ce qui est dit à l'article 1843-4 du Code Civil. La valeur ainsi fixée s'impose aux parties.

La décision des associés refusant l'agrément implique la décision de la société de racheter les parts sociales qui ne seraient pas acquises par les autres associés dans les conditions stipulées ci-après, puis d'opérer la réduction de capital et l'annulation des parts ainsi rachetées, tous pouvoirs étant accordés à la gérance en tant que de besoin du seul fait des présentes dispositions.

Dans le mois de la fixation amiable du prix ou de la notification à la société du rapport de l'expert, la gérance confirme à chacun des autres associés la décision de refus d'agrément ainsi que le prix définitivement retenu. Les associés disposent d'un délai d'un mois pour faire connaître à la société le nombre de parts qu'ils se proposent d'acquérir, puis verser le prix correspondant entre les mains du notaire désigné par la gérance, à défaut de quoi la proposition est irrecevable.

La demande d'un associé, en cas pluralité de propositions est retenue dans sa limite et dans la plus large mesure possible, de telle sorte que chacune des autres propositions soit au moins honorée, s'il échec, à proportion du nombre de parts sociales dont son auteur était propriétaire lors de la survenance de l'événement générateur de la dévolution.

d) Jusqu'à l'intervention de l'agrément, la personne qui y est soumise ne peut participer avec voix délibératives aux décisions collectives d'associés. La décision portant sur l'agrément intervient comme précisé au « b) » ci-dessus. Les autres décisions dont l'intervention serait opportune sont prises sans qu'il soit apporté de modification aux conditions de majorité stipulées par ailleurs dans les présents statuts.

IV - Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge moitié par le retrayant ou les dévolutaires évincés, moitié par les cessionnaires et la société, selon le cas, à proportion des parts respectivement acquises.

Les notifications visées sous le présent article sont effectuées, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V - La gérance est en droit d'exiger des héritiers légataires et dévolutaires ainsi que de tous notaires, toutes pièces justificatives tant du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé que des vocations d'héritiers, de légataires ou de dévolutaires des intéressés.

Article 14 - Parts sociales - Droits et obligations y attachés :

I - Droits pécuniaires : Sans préjudice du droit au remboursement du capital non amorti qu'elle représente, chaque part ouvre droit à une répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation ou fait obligation de supporter les pertes, à proportion directe de la quotité de capital qu'elle représente.

II - Droit à l'information : Une fois par an, tout titulaire de parts a le droit d'obtenir communication des livres et documents sociaux. A tout moment, il peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

III - Droit de participation aux décisions collectives : La propriété d'une part confère le droit de participer aux décisions collectives d'associés avec voix délibérative. A chaque part est attaché une voix.

IV - Libération des parts sociales : Sauf autres conditions de libération fixées par décision collective extraordinaire des associés, les parts de numéraires sont libérées du quart à la souscription, le surplus est versé dans la caisse sociale, au fur et à mesure des besoins sociaux sur appels de la gérance effectués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de retard dans les versements consécutifs aux appels de fonds, le souscripteur sera de plein droit débiteur de l'intérêt légal décompté à partir de la réception de la lettre recommandée ci-dessus visée, le tout sans préjudice du droit par la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages-intérêts.

Tous les versements à la société peuvent être effectués par voie de compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

V - Responsabilité pécuniaire : A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportions du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cession des paiements.

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

VI - Augmentation des engagements : En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

VII - Comptes courants : Tout titulaire de part, en accord avec le gérant, 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 le gérant. A défaut d'accord express en ce sens, les fonds portent intérêt au taux légal moins deux points et les retraits ne sont possibles que moyennant préavis minimum de dix huit mois.

VIII - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts ainsi qu'aux décisions collectives d'associés et aux décisions de la gérance.

Héritiers et créanciers ne peuvent sous aucun prétexte, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

TITRE III

GERANCE

Article 15 - Gérance - Désignation - Démission - Révocation

I - Nomination : La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, par décision ordinaire des associés.

Le premier gérant de la société est :

- Monsieur **BULLE Stéphane**

- né le : 25 mars 1972 au RAINCY

demeurant : 26 avenue des orchidées 93220 GAGNY

Lequel exerce son mandat sans limitation de durée.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

II - 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 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 un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause – si le gérant est unique- qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III – 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.

IV – Si pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé – à supposer qu'il ne puisse ou ne veuille lui-même convoquer l'assemblée – 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.

V – Publicité : La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la société, ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leur 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.

Article 16 – Gérance – Pouvoirs :

I – 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.

II – 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 **cinquante mille Euros (50 000 €)** devra être notifiée par le gérant qui projette de l'accomplir à chacun des cogérants par lettre recommandée avec demande d'avis de réception quinze jours au moins à l'avance.

Les actes et opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés, savoir :

- constituer toute hypothèque ou toute autre sûreté sur les biens de la société,
- déléguer ces pouvoirs à toute personne.

L'application des dispositions du présent paragraphe ne saurait en aucun cas apporter de limitation aux pouvoirs de la gérance définis au I dans ses rapports avec les tiers.

III - 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, le ou l'un des gérants ».

IV - Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires.

V - Sauf à respecter dans les relations internes les pouvoirs définis au II ci-dessus, un gérant peut conférer à telles personnes de son choix, des pouvoirs limités dans leur durée et par leur objet.

Le gérant engage sa responsabilité à l'égard des associés si les pouvoirs sont utilisés au mépris des dispositions du II ci-dessus.

Article 17 - Gérance. Rémunération :

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de 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.

Article 18 - Gérance. Responsabilité :

I - 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 réparation du dommage.

II - Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux 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 19 - Décisions collectives - Nature - Majorité :

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

I - Sont de nature extraordinaires, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée au IV du présent article.

II - Sont de nature ordinaire toute décision collective qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues,

- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats,

- celles s'appliquant à la nomination ou à la révocation d'un gérant.

III - Les décisions extraordinaires - sauf application d'une autre condition de majorité prévue de façon expresse dans les présents statuts - sont prises par les associés représentant au moins la moitié des voix attachées aux parts créées par la société.

IV - Les décisions de nature ordinaires sont prises par les associés représentant au moins le quart des voix attachées aux parts créées par la société.

V - Si la société vient à ne comprendre que deux associés, toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires sont prises en commun par les deux associés.

Article 20 - Décisions collectives - Modalités :

I - Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée.

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux doit informer le ou les autres gérants de son intention de provoquer une décision collective. A défaut d'accord entre eux sur le libellé de l'ordre du jour et du texte du projet des résolutions, le plus diligent d'entre eux fait arrêter l'ordre du jour et le texte de résolutions par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours, tous gérants entendus. La décision de justice désigne alors celui des gérants chargé de provoquer la décision collective.

Tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une décision collective des associés sur une question déterminée. Si la gérance fait droit à cette demande, elle provoque la décision nécessaire. Sauf si la question porte sur le retard d'un gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine intervention collective des associés.

Si la gérance s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, convoquer lui-même l'assemblée des associés si ceux-ci n'ont pas pris de décision collective depuis au moins six mois. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet des résolutions, ainsi qu'un exposé des motifs sous forme de rapport qu'il joint à la lettre de convocation. Les gérants non associés sont également convoqués.

Le droit de convocation appartient à tout associé et sans aucune restriction s'il s'agit de pouvoir à la nomination d'un gérant lorsque la société est dépourvue de tout gérant.

En cas de convocation sur le même ordre du jour à des jours et heures distincts, seule est retenue et régulière la convocation faite pour les jours et heures les moins éloignés, étant entendu qu'auront été respectés les délai et forme prescrits aux autres paragraphes du présent article.

S'il le préfère, l'associé demandeur peut solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer les délibérations des associés selon toutes modalités prévues aux statuts. Dans ce cas, la décision collective peut intervenir moins de six mois après l'intervention de la précédente décision collective.

Les frais de convocation régulière à l'assemblée sont à la charge de la société.

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postées 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. 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.

L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ou par l'associé ou le mandataire de justice ayant procédé à la convocation ; à défaut, par l'associé présent et acceptant titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales. L'assemblée peut désigner un secrétaire, associé ou non ; à défaut le Président de séance assume lui-même le secrétariat de l'assemblée.

Il n'est pas désigné de scrutateurs, à moins que la société ne vienne à comprendre plus de dix associés, auquel cas, l'associé présent et acceptant, titulaire et représentant le plus grand nombre de parts sociales est scrutateur.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint, justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés. Le représentant légal d'une personne morale associée peut déléguer tel mandataire spécial de son choix en conformité des statuts de cette personne morale.

IV - Toute délibération est constaté par un procès verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du Président de séance, les noms et prénom des associés présents et le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est établi et signé par les gérants et s'il y a lieu, par le président de séance. Il est également signé par les associés présents, ou si le procès-verbal ne doit pas être établi à l'issue de la séance, le Président de séance fait établir une feuille de présence qui est signée par tous les associés présents et les mandataires d'associés, puis certifié exacte par les membres du bureau de l'assemblée.

V - Les procès-verbaux de décisions collectives des associés sont établis, les actes sous seing privé ou les procès-verbaux authentiques exprimant ces décisions sont mentionnés, à leur date respective, sur le registre spécial des délibérations prévu à l'article 45 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978. S'il s'agit d'un acte, les mentions contiennent obligatoirement l'indication de la forme, de l'objet et des signataires de cet acte. Le document est lui-même conservé par la société pour en permettre la consultation en même temps que le registre.

VI - Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

VII - Les copies ou extraits de procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiés conforme par un gérant ou par un liquidateur.

Article 21 - Année sociale :

L'année sociale commence le **1er janvier** et se termine le **31 décembre** de la même année.
La première année prendra fin le **31 décembre 2017**.

Article 22 - Bénéfices - Comptes sociaux - Approbation :

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris tous amortissements et provisions, constituent les bénéfices nets.
Les écritures de la société sont tenues, en partie double, selon les normes du plan comptable national.

Les comptes de l'année écoulée tenus dans les conditions ci-dessus indiquées, sont présentés pour approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité sociale pendant l'année écoulée dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. Le rapport est joint à la lettre de convocation.

En cas de contestation de la décision par acte signé de tous les associés, cet acte doit contenir mention expresse de la notification du rapport faite à chaque associé.

Article 23 - Résultats - Affection et répartition :

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

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau. Les surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés comme il est indiqué à l'article 14-I ci-dessus.

Elles sont mises en paiement dans les six mois sur décision, soit des associés, soit à défaut de la gérance.

Les pertes, s'il en existe, à défaut de leur compensation avec tout ou partie des réserves et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte de « pertes antérieures » inscrit au bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée, peuvent encore décider la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas, elles sont supportées par chacun d'eux comme il est indiqué à l'article 14-I ci-dessus.

TITRE IV

LIQUIDATION

Article 24 - Liquidation :

I - La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution, la dénomination suivi de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs figure sur tous les documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment lettres, factures, annonces et publications diverses.

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

II - La société est liquidée par le ou les gérants en exercice lors de la survenance de sa dissolution, à moins que les associés ne leur préfèrent un ou plusieurs autres liquidateurs nommés par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation, sous réserve de ce qui est dit au III ci-après. Si le mandat de liquidateur vient à être totalement vacant et faute par les associés d'avoir pu procéder à la ou aux nominations nécessaires, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs liquidateurs par décision de justice à la demande de tout intéressé.

III - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés, de nature ordinaire.

IV - La nomination et la révocation liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

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 révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

V - Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination. Lorsque la société est liquidée par le ou les derniers gérants en exercice, ceux-ci provoquent la décision, de nature ordinaire nécessaire.

VI - Chaque liquidateur représente la société dans ses relations avec les tiers. Il dispose de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de prix et de règlement jugées opportunes ; il poursuit s'il le juge opportun les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à bonne fin mais ne peut, sans autorisation de la collectivité des associés, en entreprendre de nouvelle. Il reçoit tous règlements, donne valable quittance, paie les dettes sociales, consent tous arrangements, compromis transactions et, plus généralement fait tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

VII - Le liquidateur ou les liquidateurs, agissant ensemble, rendent compte aux associés de l'accomplissement de leur mission une fois par an sous forme d'un rapport écrit décrivant les diligences effectuées pendant l'année écoulée.

VIII - Pendant la liquidation, les associés conservent toutes leurs prérogatives, notamment celles relatives à l'information et aux prises de décisions collectives.

Les liquidateurs sont substitués aux gérants pour l'application des dispositions de l'article 20 ci-dessus. Tous documents soumis aux associés sont obligatoirement établis et présentés en commun.

IX - La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation. A défaut d'approbation des comptes ou si la consultation s'avère impossible, il est statué sur les comptes et, le cas échéant, sur la clôture de la liquidation, par le Tribunal de Grande Instance, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

Les comptes définitifs, la décision des associés et s'il y a lieu, la décision judiciaire prévue à l'alinéa précédent sont déposés au greffe du Tribunal de Commerce, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

La radiation au registre du commerce et des sociétés ne peut être obtenue que sur justification de l'accomplissement des formalités ci-dessus ainsi que de la publication dans le journal d'annonces légales ayant reçu l'avis de nomination du liquidateur, de l'avis de clôture contenant les indications prescrites par l'article 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

X - Après approbation des comptes définitifs de liquidation, il est procédé aux répartitions entre ex-associés comme il est indiqué à l'article 14-I ci-dessus.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, ainsi, le cas échéant, que des dispositions de l'article 1844-9 du Code Civil relatives aux attributions en nature.

Tous pouvoirs sont conférés, en tant que de besoin au liquidateur pour opérer toutes répartitions.

TITRE V

PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS AVANT IMMATRICULATION PUBLICITE - FRAIS

Article 25 - Jouissance de la personnalité morale :

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligation, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire. De convention expresse, toute modification des statuts exige l'accord unanime des associés.

Article 26 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation :

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, prise selon ce qui est dit à l'article 19-IV ci-dessus, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine contractés par celle-ci.

Article 27 - Etat des actes accomplis et mandat d'accomplir des actes - Pouvoirs :

I - Il sera établi et présenté aux associés, un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation contenant pour chacun d'eux indication des engagements qui en résulteront pour la société. Cet état sera présenté à la plus prochaine assemblée faisant suite à la constitution de la signature des associés emportera reprise par la société des engagements ainsi souscrits.

II - Les soussignés donnent en outre mandat à **M. BULLE Stéphane** ci-dessus désignés comme gérant pour accomplir les actes suivants :

- toutes formalités nécessaires à l'acquisition d'immeubles

III - Tous pouvoirs sont en outre donnés au Journal Spécial des Sociétés pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à l'insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 28 - Frais :

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société, portés en frais généraux dès la première année et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

Fait à GAGNY
en cinq originaux.
Le 15 février 2017

