

SCI A.D.N.L

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros
Siège Social : 83 rue Danton – 92300 LEVALLOIS-PERRET

RCS PARIS 847 959 442

STATUTS

Mis à jour le 13 janvier 2025
Certifiés Conformés à l'original

14/01/2025

Signé par :

4251AE02E8C2471...

LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Junior SALOMON

Né le 14 Octobre 1986 à PARIS (75014)

Demeurant 7 Parc Résidence Annonciades 78250 MEULAN-EN-YVELINES

De nationalité française

Partenaire soumis à un PACS enregistré près le Tribunal d'Instance de Poissy sous le numéro 784982013000413

Et

Madame Justine Leslie VOISIN

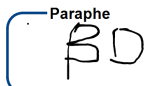
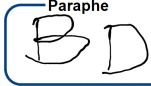
Née le 28 Mars 1987 à PONTOISE (95)

Demeurant 7 Parc Résidence Annonciades 78250 MEULAN-EN-YVELINES

De nationalité française

Partenaire soumise à un PACS enregistré près le Tribunal d'Instance de Poissy sous le numéro 784982013000413

ONT ETABLI LES STATUTS de société civile immobilière qui suivent

Paraphe  Paraphe  2

TITRE PREMIER**CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE****Article 1 - FORME**

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière.

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
Et plus particulièrement l'acquisition de biens immobiliers situés dans les départements de PARIS (75) et des HAUTS DE SEINE (92).
- Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.
- 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 - DENOMINATION

La Société est dénommée : « **SCI A.D.N.L** »

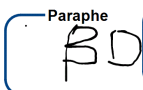
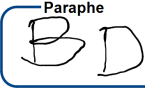
Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots "Société civile immobilière", suivie de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification, puis de la mention « RCS » suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

Article 4 - SIEGE

En vertu de l'assemblée générale extraordinaire du 13 janvier 2025, le siège social est transféré au :

83 rue Danton – 92300 LEVALLOIS-PERRET

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Paraphe  Paraphe  3

Article 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix neuf années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

TITRE DEUXIÈME

APPORTS – CAPITAL SOCIAL

Article 6 – APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

- Monsieur **Junior SALOMON**
Apport en numéraire
La somme de SEPT CENT EUROS (700,00 EUR)
- Madame **Justine Leslie VOISIN**
Apport en numéraire
La somme de TROIS CENT EUROS (300,00 EUR)

Article 7 – TOTAL DES APPORTS - CAPITAL - RÉPARTITION

Total des apports

La valeur totale des apports est de : MILLE EUROS (1.000,00 EUR)

Capital - Répartition

Le capital social est fixé à la somme de 1.000 (MILLE) euros. Il est divisé en 1.000 (MILLE) parts sociales de 1 (UN) euro chacune, libérées de la totalité de leur valeur nominale et réparties ainsi qu’il suit entre les associés à la suite de la cession de part sociales intervenue le 13 janvier 2025 :

- **La SASU ISSA GROUP**
Propriétaire de cent parts sociales
Numérotées de 1 à 100 inclus
Ci 100 parts
 - **Monsieur Baba DRAME**
Propriétaire de neuf cents parts sociales
Numérotées de 101 à 1.000
Ci,900 parts
- TOTAL égal au capital social.....1.000 parts**

Paraphe Paraphe
B D B D₄

Article 8 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

En cas de démembrement des parts sociales, le capital pourra être augmenté par élévation du nominal des parts sociales anciennes sur lesquelles le démembrement sera maintenu. L'usufruitier et le nu-proprétaire s'engagent donc à souscrire à l'augmentation de capital en proportion de la valeur respective de leur droit.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 12 des présents statuts.

Droit préférentiel de souscription

Lors de toute augmentation de capital par apports en numéraire, chaque associé possède, proportionnellement au nombre de parts sociales qu'il détient, un droit préférentiel à la souscription des nouvelles parts émises en représentation de cette augmentation de capital.

Le droit préférentiel de souscription attaché aux parts peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil et sous réserve de l'agrément du cessionnaire s'il est requis par les présents statuts.

Les associés peuvent renoncer en tout ou partie, lors de l'assemblée décidant l'augmentation de capital, à l'exercice de leur droit préférentiel de souscription.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par un ou plusieurs de ses coassociés, proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent.

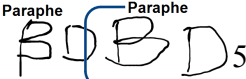
Si toutes les parts émises ne sont pas souscrites à titre irréductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers dans la mesure du respect des dispositions statutaires quant à leur agrément. À défaut d'agrément s'il est requis, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est mis en place dans ses formes et délais par la gérance et soumis à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire 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.

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

Paraphe  Paraphe

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-propriétaires 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, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière de 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.

TITRE TROISIÈME

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

CHAPITRE I : DROIT DES ASSOCIÉS

Article 10 – DROITS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social ; à l'exception de l'existence d'une part sociale privilégiée numérotée 1 dont les privilèges sont directement conditionnés par l'existence d'un cautionnement personnel consenti par l'un des associés à un tiers au bénéfice de la Société. Les privilèges attachés à la part sociale privilégiée numérotée 1 sont créés et disparaissent automatiquement par le cautionnement personnel consenti à un tiers par l'associé ou seront automatiquement transférés à un autre associé qui revêtirait alors la qualité de caution personnelle au bénéfice de la Société en cas de subrogation dans les cautionnements. Les privilèges attachés à la part sociale numérotée 1 ne sauraient être regardés comme la conséquence de la réalisation des apports numéraires du capital social, mais uniquement comme la contre partie d'un cautionnement personnel d'un associé auprès d'un tiers au bénéfice de la Société et indépendants du versement ou de la libération du capital social de la Société. Au cas où aucun cautionnement personnel d'un associé auprès d'un tiers au bénéfice de la Société n'existerait pour la réalisation de son objet social, aucun privilège ne saurait être attaché à la part sociale numérotée 1 qui demeurerait une part sociale ordinaire.

Les privilèges attachés à la part sociale numérotée 1, ne sauraient perdurer indéfiniment dans le temps, ils n'existent qu'en contre partie d'un avantage financier – cautionnement personnel - consenti par un associé à un tiers au bénéfice de la Société, ils s'éteindront systématiquement et automatiquement lors du remboursement ou du solde des emprunts dont a bénéficié la Société pour la réalisation de son objet social.

Si l'un des associés contracte à titre personnel en qualité de caution personnelle un ou plusieurs emprunts auprès de tiers et plus spécifiquement d'établissements financiers, formellement et matériellement affectés à l'acquisition de biens immobiliers ou de travaux ou plus généralement à la réalisation de l'objet social de la Société, il bénéficiera de la propriété d'une part sociale numérotée 1 et des privilèges liés à sa qualité de caution personnelle tant que son cautionnement n'est pas éteint. Les privilèges attachés à cette part dont la durée ne pourra excéder la durée du cautionnement personnel consenti par l'associé à un tiers au bénéfice de la Société autorisent l'associé propriétaire de cette part sociale privilégiée à exercer l'ensemble des droits de vote et à percevoir l'intégralité des éventuels bénéfices engendrés par la Société jusqu'à concurrence du montant cautionné par l'associé à titre personnel sans jamais pouvoir l'excéder. L'extinction du cautionnement personnel de l'associé auprès d'un tiers au bénéfice de la Société met fin à tous les privilèges attachés à la part sociale numérotée 1 qui redevient alors une part sociale ordinaire. L'associé qui peut bénéficier des privilèges attachés à cette part sociale numérotée 1 du fait de sa qualité de caution personnelle auprès d'un tiers au bénéfice de la Société peut unilatéralement renoncer à ces privilèges en informant la Société par courrier recommandé avec accusé de réception.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social.

Article 11 – INDIVISIBILITÉ DES PARTS – DÉMEMBREMENT DES PARTS

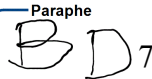
Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. 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 de la partie la plus diligente.

Démembrement de propriété

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant la répartition des résultats, la nomination ou la révocation du gérant, la modification de l'objet social, l'exclusion d'un associé, les augmentations et réductions de capital, où il est réservé à l'usufruitier.

L'article 8 du Code Général des Impôts conduit à imposer l'usufruitier des parts d'une société de personnes à raison de la quote-part des résultats correspondant à ses droits sur les bénéfices. En outre, il est dès à présent stipulé que l'usufruitier, et non le nu-propriétaire, bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société et supportera, le cas échéant, l'imposition des plus-values de cession d'éléments d'actif immobilisé.

Paraphe  Paraphe 

Article 12 – MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT – RÉALISATION FORCÉE

A/ Mutation entre vifs

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers que lorsqu'elle a de surcroît été publiée.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, conjoints d'eux, descendants desdits associés, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision extraordinaire.

Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les prénom, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

Dans le délai d'un mois de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

En cas d'ination de la gérance pendant le délai 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.

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

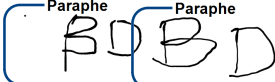
En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

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 une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications, 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.

Paraphe  Paraphe

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

B/ Nantissement – Réalisation forcée

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession 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 francs à compter de la vente. 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 substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

Réalisation forcée de parts sociales

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées supra, doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

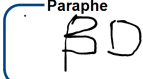
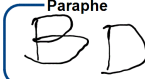
Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 13 – MUTATION PAR DÉCÈS- PACTE TONTINIER

13-1.La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers ayant la qualité de descendants ou d'ascendants, à l'exclusion de tous autres ayants-droit.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Paraphe  Paraphe  9

Les ayants-droit qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

13-2.Pacte Tontinier – Il est convenu entre les associés à titre de clause aléatoire, que le premier mourant d'entre eux sera considéré comme n'ayant jamais eu la propriété des parts de la présente société à l'exception d'une.

Aucun des associés ne pourra demander le partage ou la licitation des parts.

Par suite :

- Jusqu'au décès du prémourant, chacun des associés sera propriétaire des parts sous condition résolutoire de son prédécès et sous condition suspensive de sa survie.
- Au décès du prémourant, ses héritiers ne pourront prétendre à aucun droit sur le dit bien et le survivant sera considéré comme ayant été le seul propriétaire à compter de la date des présentes.

Il est expressément convenu que les associés entendent exclure du pacte tontinier une part chacun dont il se réservent la pleine et entière propriété, les parts sociales numérotées 1 et 701.

Article 14 – DISSOLUTION D'UNE PERSONNE MORALE ASSOCIEE

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

Article 15 – REDRESSEMENT - LIQUIDATION

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée, à défaut d'accord, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

Article 16 – LIBÉRATION DES APPORTS

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

Parts représentatives d'apports en numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées en tout ou partie par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Parts représentatives d'apports en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article 17 – DISPOSITIONS COMMUNES À LA LIBÉRATION DES PARTS ET AUX APPELS DE FONDS

Les sommes appelées par la gérance à titre de libération des parts souscrites en numéraire deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

Article 18 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, 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 mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 19 – PROPRIÉTÉ DES PARTS ET ADHÉSION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

Article 19 bis – COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Article 20 – TITRES

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Article 21 – SCHELLÉS

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration.

TITRE QUATRIÈME

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

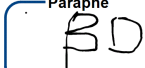
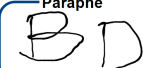
CHAPITRE I : ADMINISTRATION

Article 22 – GERANCE – QUALITÉS

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

Article 23 – GERANCE – NOMINATION – RÉVOCATION - DÉMISSION

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par l'assemblée générale des associés.

Paraphe  Paraphe 

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sans juste motif sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins à l'avance.

Article 24 – GERANCE – POUVOIRS – OBLIGATIONS

Pouvoirs

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi qu'il est dit à l'article 4 des présents statuts.

Le ou les premiers gérants sont désignés soit en fin des présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective extraordinaire des associés :

- 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 le patrimoine de celle-ci,
- Emprunter au nom de la Société, se faire consentir des découverts en banque,
- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des baux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

Obligations

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Paraphe Paraphe
BD BD 13

CHAPITRE II : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

SECTION I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 25 - PRINCIPES

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils sont tous présents ou dûment représentés.

Article 26 – CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Un associé non gérant peut par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale sur une question déterminée.

En outre, un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le quart des associés, le quart des parts sociales, peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion.

La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.

Article 27 – PROJET DE RÉSOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous les documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister, à ses frais, d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de cassation ou les experts près une Cour d'appel.

Article 28 – ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

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

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 29 – TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou l'un d'eux.

À défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est tenu une feuille de présence.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 30 – PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge au Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénom des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

SECTION II : ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

Article 31 – QUORUM ET MAJORITÉ

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

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix exprimées.

Article 32 – COMPÉTENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

SECTION III : ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Article 33 – QUORUM ET MAJORITÉ

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

À 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.

Article 34 – COMPÉTENCE - ATTRIBUTIONS

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblées générale extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;

- Prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. À ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

SECTION IV : DÉCISIONS CONSTATÉES PAR UN ACTE

Article 35 – DÉCISIONS COLLECTIVES UNANIMES

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

CHAPITRE III : RÉSULTATS SOCIAUX

Article 36 - EXERCICE SOCIAL

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

Toutefois, par dérogation, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2017.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social. Y compris les opérations de signature de promesse d'achat immobilier ainsi que toutes les négociations de concours bancaire.

Article 37 – DOCUMENTS COMPTABLES

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

À la clôture de chaque exercice, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Article 38 – DÉFINITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, sous déduction des frais généraux, et autres charges de la société, en ce compris toutes provisions.

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

Article 39 – RÉPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUTABLE

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée décide soit de le distribuer, soit de le reporter à nouveau, soit de l'inscrire à un ou plusieurs postes de réserve dont elle règle l'affectation et l'emploi.

Les sommes distribuées sont réparties entre les associés au prorata de leurs droits respectifs dans le capital social.

Article 40 – RÉPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE CINQUIÈME**DISSOLUTION - LIQUIDATION****Article 41 - DISSOLUTION**

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés, et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ;
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale ;

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

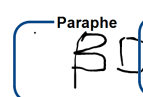
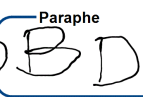
Article 42 – EFFETS DE LA DISSOLUTION

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

Article 43 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Paraphe  Paraphe 

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

Article 44 – CLOTURE

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE SIXIÈME

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 45 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 46 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

Article 47 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leurs domiciles respectifs sus indiqués.

Article 48 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société disposera de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La société a une personnalité distincte de celle de ses associés, elle a un patrimoine propre et sa capacité de s'engager résulte tant de la loi que de son objet social et ne dépend pas de la capacité de ses associés.

Article 49 – ACTES – SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant l'intervention de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, peut reprendre les engagements souscrits, qui sont réputés avoir été à l'origine contractés par celle-ci.

Article 50 - MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

Les requérants donnent mandat au gérant ci-après nommé, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour accomplir les actes suivants :

- Acquérir un immeuble dont une promesse a déjà été signée avec faculté de substitution par Monsieur Junior SALOMON le 30 novembre 2018 par devant Maître Nathalie TSAREWSKY de BOSSON notaire à Versailles au sein de l'étude Dominique SAVOURE.
- Emprunter auprès de tout organisme bancaire ou financier le montant nécessaire au financement de l'acquisition et des frais.
- Consentir toute garantie au bénéfice de l'établissement bancaire prêteur.
- Et plus généralement, passer et signer tous actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social.

Tous pouvoirs sont en outre donnés au gérant ci-après nommé, ou à chacun d'eux s'ils sont plusieurs, pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

Article 51 – GÉRANT - NOMINATION

A compter de l'assemblée générale du 13 janvier 2025, le gérant de la société est :

Monsieur Baba DRAME demeurant 24 avenue du Professeur Cadiot – 94700 MAISONS-ALFORT.

Les fonctions de ce gérant sont d'une durée illimitée.

Article 52 - DECLARATION FISCALE

La présente société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes. Elle pourra ultérieurement être soumise à l'impôt sur les sociétés soit par une option, qui est irrévocable, soit à raison de son activité si celle-ci est alors commerciale.

Article 53 – ENGAGEMENT

Les associés s'engagent, pour le compte de la société et en application des dispositions de l'article 990-E-3° du Code Général des Impôts, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration :

- la situation et la consistance des immeubles situés en France et possédés directement, ou par personne interposée, par la société au 1^{er} janvier;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Fait à PARIS
Le 14 janvier 2019
En quatre (4) exemplaires

Monsieur Junior SALOMON

Madame Justine Leslie VOISIN

14/01/2025

Baba DRAME, accepte les fonctions de Gérant

Signé par :

4251AE02E8C2471...

Baba DRAME pour la société ISSA GROUP

Signé par :

2667F3AD316A4DF...