

51 DEFRANCE
Société civile immobilière au capital de 1 905 000,00 euros
Siège social : ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 27-29 rue Bourdarie-Lefure
SIREN : 813277183
RCS : NANTERRE

STATUTS MIS A JOUR AU 7 OCTOBRE 2025

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Monsieur Jean CHANTELARD
Cogérant

Sur 31 pgs



TITRE PREMIER - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1. FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE** (ci-après la « société ») régie par les dispositions du Code civil et par les textes subséquents. ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La société a pour objet la détention, la gestion et l'organisation d'un patrimoine immobilier et d'un patrimoine mobilier détenu en jouissance, en usufruit, en nue-propriété ou en pleine-propriété.

Plus particulièrement :

L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration, la prise à bail, l'exploitation par bail ou autrement, la mise à disposition gratuite, permanente ou ponctuelle, partielle ou totale de ses locaux à ses associés, l'affectation en copropriété s'il y a lieu, et la mise en valeur de toute manière même par l'édification de toutes augmentations et constructions nouvelles, et la disposition dans le cadre d'arbitrages patrimoniaux ayant le caractère civil, tels que la vente ou l'apport en société, l'emprunt, la mise en garantie de tout ou partie des immeubles et droits immobiliers en pleine propriété, en usufruit ou nue-propriété composant son patrimoine.

La mise à disposition gratuite des biens sociaux au profit d'un associé, étant expressément convenu que l'entretien et toutes les charges locatives seront à la charge de l'occupant à titre gratuit et que par ailleurs toutes les charges afférentes au propriétaire seront remboursées à la société par l'occupant à titre gratuit.

L'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration de meubles et de valeurs mobilières, et la disposition dans le cadre d'arbitrages patrimoniaux ayant le caractère civil, tels que la vente ou l'apport en société, l'emprunt, la mise en garantie de tout ou partie des meubles et des valeurs mobilières en pleine propriété, en usufruit ou nue-propriété composant son patrimoine.

La société pourra se porter caution des engagements de ses dirigeants ou associés et affecter tout ou partie de ses actifs en garantie de prêts bancaires accordés à ses associés ou ses dirigeants dès lors :

- Qu'une communauté d'intérêts existera entre la société et ses associés ou dirigeants en raison de relations d'affaires ou structurelles ;
- Que lesdits engagements ne seront pas contraires à l'intérêt social.



Et généralement toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes et opérations notamment faire tous emprunts, constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La société est dénommée :

57 DE FRANCE

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, de l'indication du capital social, du siège social, du numéro d'identification, puis de la mention "RC" suivie du nom de la ville où se trouve le Greffe où elle est immatriculée.

ARTICLE 4. SIEGE

Le siège social est fixé à : **ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 27/29 rue Bourdarie Lefure.**

Il pourra être transféré en toute ville de France.

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification à la prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5. DUREE

La société est constituée pour une durée de **QUATRE-VINGT DIX NEUF (99) années.**

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

A défaut de prorogation ou de dissolution anticipée, tout associé pourra demander au Président du tribunal compétent du lieu du siège social statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer ladite décision afin d'obtenir une décision de la part des associés sur la prorogation éventuelle de la société.



TITRE DEUXIEME - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6. APPORTS

6.1. Apports en numéraire

Aucun apport en numéraire n'a été effectué.

6.2. Apport immobilier

Initialement, Monsieur Jean CHANTELARD et Madame Christiane CHANTELARD avaient effectué l'apport en nature des biens et droits immobiliers, dont ils étaient propriétaires, ci-après désignés :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans Un ensemble immobilier situé à VINCENNES (VAL-DE-MARNE) 94300 57 Rue Defrance :

Consistant en un immeuble comprenant :

- un bâtiment A, élevé sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages ;
- un bâtiment B, élevé d'un rez-de-chaussée.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	0002	57 RUE DEFRANCE	00 ha 01 a 57 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée, deuxième porte à droite, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une cuisine, une salle d'eau, water-closets.

Et les QUARANTE-CINQ MILLIÈMES (45 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUARANTE-SIX MILLIÈMES (46 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, dans le hall d'entrée, première porte à droite, un studio comprenant :

Une entrée, un séjour avec coin cuisine et lavabo, un water-closets et un placard.

Et les TRENTE MILLIÈMES (30 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les TRENTE MILLIÈMES (30 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro trois (3) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée, porte à gauche, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, un lavabo, un water-closets, un dégagement, deux placards.

Et les SOIXANTE-DIX-NEUF MILLIÈMES (79 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGTS MILLIÈMES (80 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatre (4) :

Dans le bâtiment A, au premier étage porte de droite, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, un placard.

Et les SOIXANTE-SEIZE MILLIÈMES (76 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les SOIXANTE-DIX-HUIT MILLIÈMES (78 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage porte de gauche, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une douche, un lavabo, water-closets, un placard.

Et les SOIXANTE-DIX-SEPT MILLIÈMES (77 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les SOIXANTE-DIX-NEUF MILLIÈMES (79 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.



Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment A, au deuxième étage porte de droite, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, un placard.

Et les QUATRE-VINGTS MILLIÈMES (80 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGT-DEUX MILLIÈMES (82 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage porte de droite, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, un placard.

Et les QUATRE-VINGT-CINQ CENTIÈMES (85 /100 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGT-SIX MILLIÈMES (86 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro neuf (9) :

Dans le bâtiment A, au troisième étage porte de gauche, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, un placard.

Et les QUATRE-VINGT-DEUX MILLIÈMES (82 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIÈMES (84 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro onze (11) :

Dans le bâtiment A, au quatrième étage porte de gauche, un appartement comprenant :

Une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, trois placards.

Et les QUATRE-VINGT-UN MILLIÈMES (81 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGT-QUATRE MILLIÈMES (84 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro douze (12) :

Dans le bâtiment A, au cinquième étage porte de droite, un appartement comprenant :



Une entree, un sejour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, water-closets, un placard et un balcon.

Et les SOIXANTE-DIX-NEUF MILLIÈMES (79 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les QUATRE-VINGT-UN MILLIÈMES (81 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro quatorze (14) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 10.

Et les TROIS MILLIÈMES (3 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les TROIS MILLIÈMES (3 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro seize (16) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 12.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix-sept (17) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave sans numéro.

Et les UN MILLIÈME (1 /1000 ÈME) des parties communes générales.

Et les UN MILLIÈME (1 /1000 ÈME) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix-huit (18) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numero 13.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 1.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.



Lot numéro vingt (20) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 2.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt et un (21) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 3.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 4.

Et les UN MILLIÈME (1 /1000 ÈME) des parties communes générales.

Et les UN MILLIÈME (1 /1000 ÈME) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 7.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt-six (26) :

Dans le bâtiment A, au sous-sol, la cave numéro 9.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes générales.

Et les DEUX MILLIÈMES (2 /1000 ÈMES) des parties communes particulières au bâtiment A.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Dans le bâtiment B, un débarras.

Et les VINGT ET UN MILLIÈMES (21 /1000 ÈMES) des parties communes générales.



Et les MILLE MILLIEMES (1000 /1000 EMES) des parties communes particulières au bâtiment B.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tels qu'ils figurent aux plans issus de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ci-après visé.

Etat-descriptif de division - Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DARPIN notaire à ASNIERES-SUR-SEINE le 5 juillet 1994 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4EME le 17 août 1994, volume 1994P, numéro 5118.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 Juillet 1965, ni avec les lois du 31 Decembre 1985, du 13 Décembre 2000, et la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 ses dispositions le cas échéant contraires à ces lois sont réputées non écrites.

Evaluation

Cet apport avait été effectué à titre pur et simple pour une valeur de UN MILLION NEUF CENT CINQ MILLE EUROS (1.905.000,00 EUR).

Précision étant ici faite que :

- Monsieur Jean CHANTELARD apportait la nue-propiété des lots numéros 6, 11, 12, 18, 22 et 26 évaluée à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES (495.198,90 EUR).

- Madame Christiane CHANTELARD apportait l'usufruit des lots numéros 6, 11, 12, 18, 22 et 26 évalué à la somme de CENT VINGT-TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (123.799,73 EUR) et la pleine propriété des lots numéros 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 24 et 27 évaluée à la somme d'UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-SIX MILLE UN EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (1.286.001,37 EUR).

EFFET RELATIF

En ce qui concerne les biens et droits immobiliers apportés par Monsieur Jean CHANTELARD :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître DARPIN, notaire à ASNIERES-SUR-SEINE, le 5 juillet 1994, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4^{ème} le 17 août 1994, volume 1994P, numéro 5119.

En ce qui concerne les biens et droits immobiliers apportés par Madame Christiane CHANTELARD :

Donation entre vifs suivant acte reçu par Maître MENNESSON, notaire à VINCENNES, le 5 novembre 1982, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 4^{ème}, le 17 décembre 1982, volume 4704, numéro 19.



L'usufruit réservé au profit de Madame Germaine FEUGE est maintenant sans objet par suite de son décès le 7 octobre 1994 ainsi justifié par son extrait d'acte de naissance annexé.

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 :

- Apports en numéraire :

Les parts de numéraire doivent être libérées 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.

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.

- 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 7. CAPITAL SOCIAL - REPARTITION

La valeur totale des apports est de : **UN MILLION NEUF CENT CINQ MILLE EUROS (1.905.000,00 EUR).**

Le capital social est fixé à la somme de : **UN MILLION NEUF CENT CINQ MILLE EUROS (1.905.000,00 EUR).**



Il est divisé en mille neuf cent cinq (1905) parts, de MILLE EUROS (1.000,00 EUR) chacune, numérotées d'un (1) à mille neuf cent cinq (1905) attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Initialement lors de la constitution de la société, le capital social était réparti comme suit :

« En ce qui concerne Monsieur Jean CHANTELARD :

A concurrence de la nue-propriété de six cent dix-neuf (619) parts sociales numérotées d'un (1) à six cent dix-neuf (619),

Ci..... 619 parts sociales en nue-propriété

En ce qui concerne Madame Christiane CHANTELARD :

A concurrence de la pleine propriété de mille deux cent quatre-vingt-six (1286) parts sociales numérotés six cent vingt (620) à mille neuf cent cinq (1905),

Ci..... 1.286 parts sociales en pleine propriété

A concurrence de l'usufruit de six cent dix-neuf (619) parts sociales numérotés d'un (1) à six cent dix-neuf (619).

Ci..... 619 parts sociales en usufruit

Total égal au nombre de parts en pleine propriété1.905 parts sociales »

Par suite du décès de :

Madame Christiane Marie Denise **DAVID**, en son vivant retraitée, demeurant à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) 84 avenue de Stalingrad.

Née à PARIS (75015), le 15 août 1924.

Veuve de Monsieur Victor Camille Louis Clément CHANTELARD et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Laquelle est décédée à SAINT-MAURICE (94410), le 6 juillet 2019.

Un acte de notoriété constatant la dévolution successorale a été reçu par Maître Hélène BELDA-RAINAUD, le 4 novembre 2019.

Aux termes de l'acte de partage reçu par Maître Hélène BELDA-RAINAUD, notaire à PARIS (75008), 5 avenue de Messine, le 16 mars 2020, les 1286 parts sociales sur les 1905 existantes, de la société civile immobilière dénommée 57 DEFRANCE, dont Madame Christiane **DAVID**, épouse **CHANTELARD**, était propriétaire ont été attribuées à Monsieur Jean **CHANTELARD**, son fils.

En conséquence, Monsieur Jean **CHANTELARD** était seul associé de ladite société et détenait la totalité des parts comme il est indiqué ci-dessous.



Monsieur Jean CHANTELARD à concurrence de la pleine propriété mille-neuf-cent-cinq (1905) parts numérotés une (1) à mille neuf cent cinq (1905),

Ci.....1.905 parts sociales en pleine propriété

Total égal au nombre de parts en pleine propriété

Ci.....1.905 parts sociales

Par suite de la cession de part du 7 octobre 2025, le capital est désormais réparti comme suit :

Monsieur Jean CHANTELARD à concurrence de la pleine propriété de mille-neuf-cent-quatre (1904) parts numérotées une (1) à mille neuf cent cinq (1904),

Ci.....1.904 parts sociales en pleine propriété

Madame Elisabeth CHIURA épouse CHANTELARD A concurrence de la pleine propriété d'une (1) part numérotée mille neuf cent cinq (1905),

Ci.....1 part sociale en pleine propriété

Total égal au nombre de parts en pleine propriété

Ci.....1.905 parts sociales

ARTICLE 8. AUGMENTATION DU CAPITAL

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en numéraire, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions et selon les modalités prévues en matière de mutation entre vifs.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par soit l'incorporation au capital de tout ou partie de bénéfices, réserves ou primes d'émission soit la compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs à l'augmentation de capital, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital par émission de parts souscrites en numéraire et sauf stipulation contraire de la décision collective extraordinaire des associés qui décide l'augmentation du capital, les propriétaires des parts existantes ont un droit préférentiel pour souscrire à titre irréductible aux parts nouvelles dans la proportion du nombre de parts anciennes que chacun possède alors. Ils pourront également souscrire à titre réductible aux parts restant disponibles. Ces droits préférentiels de souscription seront exercés dans les conditions et délais fixés par la décision extraordinaire des associés décidant l'augmentation de capital.

Si des parts avec primes sont créées, la décision collective extraordinaire des associés portant augmentation de capital fixe le montant de la prime, les modalités de paiement et détermine son affectation



Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou de toute cession de droits nécessaires permettant d'obtenir l'attribution d'un nombre entier de parts nouvelles.

ARTICLE 9. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre l'opération. La réduction de capital ne peut en aucun cas porter atteinte à l'égalité des associés.

TITRE TROISIEME - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROITS DES ASSOCIES

ARTICLE 10. DROITS ATTACHES AUX PARTS

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social.

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses droits dans le capital social sous réserve d'une participation limitée aux apports et/ou valeur nominale des parts reçues pour les associés mineurs.

ARTICLE 11. INDIVISIBILITE DES PARTS – DEMEMBREMENT DES PARTS

11.1. 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. En cas de désaccord, un mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

11.2. Démembrement de propriété

Le nu-propriétaire et l'usufruitier ont droit de participer aux décisions collectives. A cette fin, ils sont convoqués et participent aux assemblées dans les mêmes conditions que les associés en toute propriété. Ils exercent dans les mêmes conditions leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte. Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives ordinaires et extraordinaires, exception faite des décisions devant se prononcer sur le changement de nationalité, la prorogation, la transformation de la société, l'augmentation des engagements des associés et sur

les opérations de restructuration telles que fusion, apport partiel d'actif, échanges, scission pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

Dans le cas où le droit de vote appartient à l'usufruitier, le nu-propriétaire sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal. Dans le cas où le droit de vote appartient au nu-propriétaire, l'usufruitier sera également convoqué ou consulté mais ne pourra que prendre part aux discussions de manière consultative, son avis pouvant être consigné sur le procès-verbal.

Si en application des dispositions statutaires prévues pour un démembrement des parts, certaines clauses étaient contraires aux dispositions d'ordre public, les dispositions statutaires ne recevraient pas application, les règles impératives se substituant alors pour les articles concernés aux règles conventionnelles susvisées.

Il est rappelé :

- Qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives nonobstant toute disposition statutaire contraire.
- Que le troisième alinéa de cet article dispose notamment que si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives.
- Que l'exercice du droit de vote de l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire ni s'exercer dans le dessein de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des autres associés.

ARTICLE 12. PERSONNE PROTEGEE – MINEUR - MAJEUR

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

Le gérant devra dans la mesure du possible conclure un acte qu'après avoir obtenu la renonciation du créancier à poursuivre l'associé personne protégée.

ARTICLE 13. MUTATION ENTRE VIF – NANTISSEMENT - REALISATION FORCEEE

13.1. Mutation entre vifs

i. Stipulations générales - L'ensemble des dispositions ci-après vise toute transmission entre vifs, soit à titre onéreux soit à titre gratuit, notamment qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales, qu'elle intervienne de gré à gré ou par voie d'adjudication publique ou volontaire ou qu'elle ait lieu par voie de fusion, d'apport, de scission, d'échanges, dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main, ou d'opérations assimilées.



d'apport à une communauté conjugale ou société d'acquêts, licitation, partage, attribution gratuite ou onéreuse ou encore à titre d'attribution effectuée par une société à l'un de ses associés, usufruitiers et/ou nus-propriétaires.

ii. Constatation des cessions - Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil.

Les cessions de parts sociales ne sont opposables qu'après l'accomplissement de ces formalités et des publications et dépôts prévues par les dispositions légales et réglementaires.

iii. Procédure de cession - Les parts sont librement cessibles entre associés.

Les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donné par une décision prise à l'unanimité.

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 et à chacun des autres associés.

Dans le délai de DIX JOURS à compter de la notification du projet à la société, la gérance doit organiser les modalités d'une décision collective extraordinaire des associés, afin qu'il soit notamment délibéré à l'unanimité sur les consentements à donner à la cession projetée.

En cas d'inaction 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.

Le gérant notifie au cédant, dans les HUIT (8) jours du résultat de la décision de la collectivité des associés, la décision des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

iv. Agrément - En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai de trois (3) mois à compter de ladite notification au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception portant agrément de la cession.

v. Refus d'agrément - 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 indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société dans les TRENTE (30) jours à compter de la décision collective sur le refus d'agrément.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti par la gérance entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la 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 nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par une décision collective extraordinaire 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.

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, et de même 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 sauf cas de suspicion légitime. La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à **QUINZE (15) JOURS** - 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 (15) 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 la répartition ci-dessus énoncés.

vi. Absence d'offre de rachat par les autres associés - Si à l'expiration d'un délai de SIX (6) mois à compter de la décision de la collectivité des associés portant refus de l'agrément, aucune des solutions prévues ci-dessus (offre d'achat des parts ou annulation des parts par la société) n'est intervenue, l'associé cédant peut réaliser la cession ou l'opération assimilée, initialement prévue, à moins que les autres associés, et dans ceux-ci les titulaires du droit de décider de la dissolution de la société, ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut rendre caduque cette décision s'il fait connaître à la gérance dans le délai d'un mois à compter de ladite décision par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire qu'il renonce à ladite cession.

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 fixés, 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, et au prorata du nombre de parts acquises par chacun de ces derniers.

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

13.2. Nantissement - Réalisation forcée

i. Nantissement

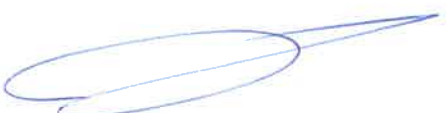
Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à publicité conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement selon la même procédure que celle prévue en matière d'agrément à une cession de parts. Le nantissement n'est opposable aux associés que pour le cas où celui-ci aurait fait l'objet d'un accord unanime des associés donné dans le cadre d'une assemblée extraordinaire.

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.

ii. 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.



13.3. Dissolution de communauté du vivant des époux

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, chacun des conjoints ou ex-conjoints exerce les droits que lui confère la loi sur les parts communes qui lui sont attribuées dans la liquidation de la communauté. Toutefois, les attributions des parts communes dans la liquidation de la communauté ne pourront être opérées au profit de chacun des conjoints ou ex-conjoints qu'après avoir été agréés.

L'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux, qui ne possédait pas la qualité d'associé, doit être soumise à l'agrément donné par une décision collective extraordinaire prise à l'unanimité selon la procédure prévue en matière d'agrément à une cession de parts. A défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'un droit de préférence d'acquisition pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

En outre, l'exercice par l'époux ou ex-époux qui n'avait pas la qualité d'associé, des droits attachés aux parts qui lui sont attribuées est subordonné à la production d'un extrait de l'acte de liquidation mentionnant les attributions des parts sociales communes, sans préjudice du droit pour la gérance de requérir du rédacteur de l'acte de liquidation de la communauté un extrait de cet acte mentionnant ces attributions.

Tant que l'acte de liquidation n'a pas été produit par la gérance, les droits attachés aux parts resteront exercés par l'époux qui, avant la dissolution, avait la qualité d'associé à l'égard de la société.

ARTICLE 14. MUTATION PAR DECES

La qualité d'associé est transmise à tous les héritiers, ayants droit et légataires de l'associé décédé, à condition de recueillir l'agrément de tous les associés.

Les ayants droit qui ne veulent pas devenir associés ou qui n'obtiennent pas l'agrément 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 à 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 droits évincés, selon le cas.

Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

ARTICLE 15. 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 16. RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec le consentement unanime des autres associés quelle que soit la nature de leur participation (usufruitier et nu-propriétaire), représentant la totalité des parts sociales, donné dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

La demande de retrait doit être adressée par tout moyen faisant preuve de la réception, à la société DEUX (2) mois avant la date voulue d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du Tribunal compétent.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si le bien qu'il a apporté, et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le gérant, à la suite du retrait, opère l'annulation des parts du retrayant et la réduction corrélative du capital. Les associés peuvent toutefois décider, dans l'assemblée générale extraordinaire, que ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés, dans les conditions et selon la procédure visée à l'article 12 des statuts.

Le retrait d'un associé doit être soumis aux formalités légales de dépôt.

La valeur des droits du retrayant pourra être réglée de manière échelonnée et l'assemblée générale extraordinaire fixera les modalités de ce paiement échelonné, celui-ci ne pouvant excéder une durée de 5 ans.

ARTICLE 17. EXCLUSION D'UN ASSOCIE NON FONDATEUR

Tout associé non fondateur peut être exclu de la société par une décision collective prise dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire pour motifs graves tels que l'inexécution de l'obligation d'apport ou tous comportements préjudiciables à la société, commis en tant qu'associé ou non.

L'associé menacé d'exclusion est avisé au moins UN (1) mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des griefs retenus contre lui et invité à présenter sa défense devant l'assemblée générale, en personne. L'assemblée peut procéder à son exclusion tant en sa présence qu'en son absence.

L'associé menacé d'exclusion ne prend pas part au vote. Il n'est pas tenu compte de ces parts lors du calcul du quorum et de la majorité. La décision d'exclusion sera prise en assemblée à bulletin secret ; elle sera notifiée à l'intéressé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai maximum de QUINZE (15) jours à compter de la décision de l'assemblée.



L'exclusion prend effet à la date de l'assemblée générale qui la prononce. L'associé exclu a uniquement droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, au jour de l'assemblée générale, à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge de l'associé exclu.

Le gérant, à la suite de l'exclusion, opère l'annulation des parts sociales et la réduction corrélative du capital social. Les associés, autres que l'associé exclu, peuvent toutefois décider que, à la suite de l'exclusion, ces parts seront rachetées par eux-mêmes ou par des tiers agréés dans les conditions et selon la procédure visée à l'article 12 des présents statuts.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 18. LIBERATION DES PARTS

18.1. Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées 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. Tous modes de paiement peuvent être effectués et notamment par voie de compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles contre la société.

18.2. Parts représentatives d'apport 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 19. DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION 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. Tout versement tardif pourra, sur décision de la gérance, donner lieu au paiement d'intérêts au taux légal majoré de 2 points à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages intérêts.

ARTICLE 20. 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 .



- Poursuivre les associés mineurs qui seront seulement tenus à hauteur de leurs apports et/ou valeur nominale de leurs parts dans le capital social.

En toute hypothèse, en cas de démembrement, seul l'usufruitier sera tenu au passif social.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 21. PROPRIETE DES PARTS ET ADHESION 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 22. COMPTES COURANTS

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

Les fonds déposés en compte courant ne portent pas intérêts sauf décision contraire prise à la majorité des deux tiers lors d'une assemblée générale extraordinaire. Les associés s'engagent à contribuer au remboursement de tout emprunt souscrit en vue de la réalisation de l'objet social en proportion de leurs droits dans le capital social.

Les associés s'interdisent, pour eux et leurs ayants droits, à demander tout remboursement de tout compte courant d'associé, si cette demande porte atteinte à l'intérêt social.

Ces sommes ne peuvent être retirées, en tout ou partie, qu'après notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis ne pouvant être inférieur à dix (10) ans si bon semble à la gérance.

En cas de cession de l'ensemble des biens ou droits immobiliers constituant des immobilisations sans emploi des fonds provenant de ladite cession à l'effet d'acquérir de nouveaux biens ou droits immobiliers constituant également des immobilisations, le prix de cession sera utilisé en priorité pour rembourser tout compte courant d'associé, et ce, dans un délai d'un (1) an à compter de la cession de l'ensemble des biens ou droits immobiliers constituant des immobilisations.

ARTICLE 23. TITRES

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

ARTICLE 24. SCELLES

Les ayants droit, héritiers, créanciers et autres représentants d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens, droits, valeurs et documents de la société, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer de quelque manière que ce soit



dans les actes de la vie sociale. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés et de la gérance.

TITRE QUATRIEME - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

ARTICLE 25. GERANCE

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

ARTICLE 26. NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

Le ou les gérants sont nommés et révoqués par décision unanime des associés.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Le gérant ne pourra être révoqué que par la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, délibérant à l'unanimité des associés existant en ce comprises les parts dudit gérant. Les gérants sont également révocables en cas d'incapacité constatée dans les formes légales.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à condition de prévenir par écrit la société et chacun des associés ainsi que les autres gérants et de procéder à la convocation de l'assemblée générale ordinaire ou de provoquer une consultation écrite des associés en vue de la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants. La démission du ou des gérants ne prend effet qu'au jour de la décision des associés nommant le nouveau gérant.

ARTICLE 27. POUVOIRS - OBLIGATIONS

27.1. POUVOIRS

La gérance est investie 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 aux présentes soit dans un acte distinct.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, auront pouvoir d'agir concurremment pour les actes de gestion courante et obligation d'agir conjointement pour les actes de disposition.

Dans les rapports entre associés, le ou les gérants, 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 ;

Par exception, les premiers gérants statutaires pourront ensemble accomplir lesdits actes par décision conjointe, sans faculté d'agir séparément. Dans l'hypothèse du décès de l'un d'entre eux, le gérant statutaire survivant aura la faculté d'accomplir lesdits actes seul.

27.2. OBLIGATIONS

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 prévisibles.

CHAPITRE II : LES DECISIONS COLLECTIVES

SECTION I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 28. 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.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée générale. Il en est de même pour toutes les décisions expressément prévues par les dispositions des présents statuts.

Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises, au choix du ou des gérants, à toute époque de l'année soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés. Toutefois les associés peuvent valablement prendre une décision collective dans un acte dans la mesure où ils y sont tous présents ou dûment représentés.

Ces décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon l'objet auquel elles se rapportent.

ARTICLE 29. CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée QUINZE (15) jours au moins avant la date de la réunion au dernier domicile connu. Toutefois, la convocation d'une assemblée peut être verbale ou être effectuée sous forme de lettre simple, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion.

En cas de seconde consultation portant sur le même ordre du jour que la première consultation, la convocation peut être envoyée en lettre simple ou par tout moyen de communication (mail, télécopie... sans que cette liste ait un caractère limitatif).

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE 30. PROJET DE RESOLUTIONS – COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous 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, correspondances, 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. Le droit de communication et de copie appartient et à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

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 31. ASSISTANCE ET REPRESENTATION AUX ASSEMBLEES

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.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non. Sauf stipulations contraires, le mandat donné pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts et chaque représentant ne peut représenter qu'un associé.

ARTICLE 32. TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux. Si aucun des gérants n'est associé, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé. 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. Les associés se réuniront au moins une fois par en assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 33. PROCES-VERBAUX

Les décisions collectives des associés sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par le Tribunal de

commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société.

Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les noms, prénoms et qualité du Président, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

SECTION II - QUALIFICATION DES DECISIONS

ARTICLE 34. DECISIONS ORDINAIRES

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.

Les décisions ordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la **MOITIE (1/2)** des parts sociales, exception faite des conditions de majorité expressément prévues par les dispositions des présents statuts.

ARTICLE 35. DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires sont celles qui ne sont pas de la compétence expresse de l'assemblée générale ordinaire et notamment celle qui statuent sur la répartition des bénéfices, la distribution de réserves ou celles qui comportent ou entraînent directement ou indirectement modification des statuts dans ses dispositions, et notamment sans que cette énumération ait un caractère limitatif :

- Celles qui modifient la forme sociale, le capital social, la durée, le transfert du siège social ;
- Celles relatives à la dissolution anticipée, à la prorogation ;
- Celles qui portent sur l'agrément des transmissions (cessions de parts, décès...) ou la création, l'annulation de parts d'industrie, l'agrément des souscripteurs non associés ;
- Celles relatives à l'exclusion ou au retrait d'un associé ;
- Celles qui donnent autorisation à la gérance pour la réalisation de toutes opérations qui ne sont pas de la compétence de cette dernière ;
- Celles qui se prononcent sur toute opération de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif dans laquelle la société serait partie prenante, soit comme apporteur, soit comme bénéficiaire des apports ;
- Changer la nationalité de la société ;
- Obliger un des associés à augmenter son engagement social ;



- Modification de la répartition des résultats ;
- Dissoudre la société ;
- Transformer la société en une société d'une autre forme.

Les décisions de nature extraordinaire sont prises à l'unanimité des parts sociales.

Exception faite des conditions de majorité expressément prévues par les dispositions des présents statuts et des décisions par lesquelles la société se portera caution des engagements de ses dirigeants ou associés et affectera tout ou partie de ses actifs en garantie de prêts bancaires accordés à ses associés ou ses dirigeants qui ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées à l'unanimité des associés.

SECTION III – AUTRES MODALITES DE DECISIONS

ARTICLE 36. CONSULTATION ECRITE

Lorsqu'une consultation écrite est possible, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, usufruitier et nu-propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution.

Les titulaires du droit de vote disposent alors d'un délai de VINGT (20) jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Le vote est réalisé en retournant un exemplaire, daté et signé, avec au pied de chaque résolution, des mots écrits de la main de l'associé : « ADOPTÉE » ou « REJETÉE », étant entendu qu'à défaut de telles mentions, le titulaire de droit de vote est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée. La lettre contient les mêmes documents que ceux prévus en assemblée. Tout titulaire du droit de vote qui n'aura pas répondu dans le délai sera considéré comme s'étant abstenu.

En cas de démembrement de parts sociales, l'usufruitier ou le nu-propriétaire non titulaire du droit de vote doit, dans le même délai, faire part de ces observations.

Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées. La réponse de chacun est annexée à ces procès-verbaux.

ARTICLE 37. DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

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



CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

ARTICLE 38. EXERCICE SOCIAL

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

ARTICLE 39. 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.

ARTICLE 40. DEFINITION 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 41. REPARTITION DU BENEFICE DISTRIBUABLE

41.1. Principe

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.

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

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

41.2. Démembrement de propriété

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultat courant et exceptionnel.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé.

En cas de distribution, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, ils se répartissent entre eux à proportion des droits qu'ils détiennent en usufruit dans le capital, le résultat courant positif de l'exercice et le report à nouveau.

Le résultat exceptionnel résulte notamment de la cession d'immobilisations telles immeuble social ou titre de participation.

Les pertes exceptionnelles sont imputées en priorité sur les réserves de la société, et en cas d'insuffisance, et pour le solde, en report à nouveau.

Les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propiétaire :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété ;
- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées peuvent être remises :
 - Soit au nu-propiétaire ;
 - Soit à l'usufruitier et au nu-propiétaire par répartition ;
 - Soit à l'usufruitier et au nu-propiétaire et être soumises au même démembrement de propriété ;
 - Soit être remis à l'usufruitier en vertu d'un quasi-usufruit ;
 - Le tout au choix de l'usufruitier.
- En cas de distribution prélevée sur un résultat exceptionnel, les sommes distribuées peuvent être remises :
 - Soit au nu-propiétaire ;
 - Soit à l'usufruitier et au nu-propiétaire par répartition ;
 - Soit à l'usufruitier et au nu-propiétaire et être soumises au même démembrement de propriété ;
 - Soit être remis à l'usufruitier en vertu d'un quasi-usufruit ;
 - En cas de distribution prélevée sur un résultat exceptionnel, les usufruitiers pourront toutefois renoncer au report de leur droit d'usufruit sur le dividende correspondant qui sera alors réparti entre usufruitiers et nus-propiétaires, cette répartition pouvant se faire par application du barème fiscal soit actuellement l'article 669 du Code Général des Impôts.
 - Le tout au choix de l'usufruitier.



En cas de distribution en totalité à l'usufruitier, l'usufruitier ou quasi-usufruitier supportera seul et à titre définitif l'impôt sur le revenu correspondant.

Si le « débiteur légal » de l'impôt est le nu-propiétaire, l'usufruitier ou quasi-usufruitier devra lui rembourser le montant de l'impôt dans le mois de la demande qui lui en sera faite et à laquelle seront joints tous justificatifs nécessaires.

ARTICLE 42. REPARTITION DES PERTES

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux sous réserve que les celles-ci n'excèdent pas la participation de chacun des associés mineurs dans le capital social.

En toute hypothèse, en cas de démembrement, seul l'usufruitier sera tenu au passif social.

TITRE CINQUIEME

DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 43. 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. La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

A l'occasion de cette dissolution de la société, le démembrement pouvant porter sur les parts se trouvera par subrogation reporté sur les actifs sociaux.

ARTICLE 44. 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 45. 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. Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

ARTICLE 46. CLOTURE

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



TITRE SIXIEME

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 47. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE 48. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les constituants l'y obligent. Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

ARTICLE 49. DOMICILE

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

ARTICLE 50. 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 51. DECLARATIONS FISCALES

Les associés déclarent que la société sera soumise à l'impôt sur le revenu.

ARTICLE 52. ENGAGEMENT

Les comparants 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.

ARTICLE 53. NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les soussignés nomment en qualité de gérants de la société, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, pour une durée illimitée et avec les pouvoirs définis par les statuts :

- Monsieur Jean CHANTELARD, demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92600) 27-29 rue Bourdarie-Lefure, né à FONTENAY-SOUS-BOIS (94120) le 13 juin 1952.

Lequel déclare accepter les fonctions qui viennent de leur être conférées et qu'il n'existe de son chef, aucune incompatibilité ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à sa nomination et à l'exercice desdites fonctions.

ARTICLE 54. INFORMATION SUR L'IFI

Les actifs immobiliers détenus au travers de la présente société, s'ils sont affectés à l'activité opérationnelle d'une autre société, seront alors éligibles à l'IFI, si toutefois la société utilisatrice n'est pas contrôlée par la société constituée aux présentes.

Cependant, si le redevable exerçait son activité professionnelle au sein de la société utilisatrice, les valeurs des titres de la société objet des présentes correspondant aux actifs immobiliers mis à la disposition de la société utilisatrice (pas à une société filiale), seraient exonérées de l'IFI à hauteur de la participation du redevable dans cette dernière société.

ARTICLE 55. REGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

