

SOCIETE « 2S1R »
SOCIETE CIVILE DE 350.000,00 €
SIEGE SOCIAL : 10 PLACE SALVADOR ALLENDE A CRETEIL (94000).
R.C.S. CRETEIL – 793 736 687.

STATUTS MIS A JOUR LE 18 DECEMBRE 2025

Constitué :

-Suivant acte authentique en date du 21 mai 2013 reçu par Maître Yann MALARD, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES – VAL DE MARNE", titulaire d'un Office Notarial à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, quartier de LA VARENNE SAINTHILAIRE (Val-de-Marne), 22 avenue de Chanzy,

Modifié :

-Suivant acte donation-partage conjonctive en date du 21 mai 2013 reçu par Maître Yann MALARD, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES – VAL DE MARNE", titulaire d'un Office Notarial à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, quartier de LA VARENNE SAINTHILAIRE (Val-de-Marne), 22 avenue de Chanzy.

-Suivant acte de certificat de mutation de parts sociales en date du 18 décembre 2025 reçu par Maître Joanne MALARD, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES – VAL DE MARNE", titulaire d'un Office Notarial à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, quartier de LA VARENNE SAINTHILAIRE (Val-de-Marne), 22 avenue de Chanzy.

Certifié Conforme

Maître MALARD
22, Avenue de Chanzy
94110 LA VARENNE-SAINT-HILAIRE

100129901
YM/CG/AL

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE VINGT ET UN MAI,
A SAINT-MAUR-DES-FOSSES, quartier de LA VARENNE SAINT-HILAIRE, 22
avenue de Chanzy, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

Maître **Yann MALARD**, Notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES – VAL DE MARNE", titulaire d'un Office Notarial à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, quartier de LA VARENNE SAINT-HILAIRE (Val-de-Marne), 22 avenue de Chanzy,

A reçu le présent acte contenant :

STATUTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

A la requête de :

Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG**, retraité, et Madame Françoise Yvonne Marie **LARTIGUE**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) 27 rue Clavel.

Nés savoir :

Monsieur à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019) le 19 janvier 1940, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance demeuré annexé aux présentes **(Annexe n°1)**.

Madame à SAUMUR (49400) le 29 décembre 1939, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance demeuré annexé aux présentes **(Annexe n°2)**.

Mariés à la mairie de VINCENNES (94300) le 1er septembre 1962 sous le régime de la communauté universelle, suivant changement de régime matrimonial en date du 23 novembre 2012 suivant acte reçu par Maître Yann **MALARD**, Notaire soussigné, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de leur extrait d'acte de mariage demeuré annexé aux présentes **(Annexe n°3)**.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Monsieur et Madame sont de nationalité française et résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur et Madame Jean Claude **ROZENCWAJG** sont présents à l'acte.

CONVENTION DE LANGAGE

Monsieur et Madame Jean Claude **ROZENCWAJG** sont ci-après dénommés aux présentes les "**ASSOCIES**" ou les "**PARTIES**" ou les "**APPORTEURS**".

Tout vocable précité pourra être indifféremment employé au singulier ou pluriel, accentué ou non, au masculin ou au féminin.

De plus, cette convention d'écriture n'est pas exclusive : par exemple, une personne physique pourrait être évoquée soit par son vocable ci-dessus, soit par son nom, soit encore de manière indirecte dans le contexte.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les **PARTIES** font élection de domicile en leurs domiciles respectifs tels qu'indiqués en tête des présentes. Dans le cas d'une personne morale, les **PARTIES** font élection de domicile à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

Spécialement pour la correspondance et le renvoi des pièces, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

CAPACITE & POUVOIRS

Chacune des **PARTIES** et le cas échéant, le ou les représentants correspondant, déclare pour elle-même et pour ce dont elle a connaissance des autres **PARTIES** (et leurs représentants respectifs le cas échéant) :

- avoir la pleine capacité juridique et plus particulièrement celle requise pour prendre et réaliser, directement ou indirectement, les engagements nés et/ou à naître en vertu des présentes et de leurs suites ;
- que la comparution figurant en tête des présentes est exacte, complète et qu'aucune modification, directe ou indirecte, n'est en cours (exemple : changement de dénomination sociale, changement de siège social, instance de divorce) ;
- que, le cas échéant, les pouvoirs, délégations, mandats, procurations, habilitations et assimilés sont pleinement valables, opposables et efficaces et qu'aucune modification, directe ou indirecte, n'est en cours ou à venir ;
- ne pas subir ou avoir des raisons sérieuses de subir une cessation de paiement, un redressement ou encore une liquidation judiciaire ;
- ne pas être associé depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elle était tenue indéfiniment et solidairement du passif social ;
- s'agissant d'une personne physique, ne pas être concernée par au moins l'une des situations suivantes (ou assimilées) : la mise sous tutelle ou sous curatelle, l'entrée en vigueur d'un mandat de protection future, le bénéfice d'une sauvegarde de justice, par aucune des dispositions de la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ;

PREMIERE PARTIE - STATUTS

TITRE I - CARACTERISTIQUES

article un - FORME de la societe civile

La Société est de forme Civile.

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

Article deux – OBJET social

La Société a pour objet social, dans la limite d'opérations de caractère strictement civil et à l'exclusion de toutes opérations de caractère commercial :

- l'acquisition, la construction, la propriété, la gestion, la conservation et l'exploitation par bail ou autrement, de tous immeubles ou parties d'immeubles, bâtis ou non bâtis, de tous biens et droits représentatifs de tels immeubles,

- l'acquisition, la propriété, la gestion, la mutation à titre onéreux, pour son propre compte, de tous instruments financiers, droits sociaux et valeurs mobilières.

Et plus généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus prévus, sans que ces opérations puissent faire perdre à la société son caractère civil.

article trois - DENOMINATION

La Société est dénommée : " **2S1R** "

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 " et de l'indication du capital social.

article quatre - sIEGE

Le siège social est fixé à CRETEIL (94000), 10 Place Salvador Allende.

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

article cinq - DUREE

La Société est constituée pour une durée de 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.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du tribunal de grande instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

article six - APPORTS

I- Apports des associés

Les associés effectuent les apports suivants à la société :

A- Apports immobiliers

Monsieur et Madame Jean Claude **ROZENCWAJG** apportent à la société la **PLEINE-PROPRIETE** des biens immobiliers suivants :

1. Article 1

Désignation

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 19EME ARRONDISSEMENT (75019), 27 rue Clavel :

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	°	N	Lieudit	Surface
B	1	1	27 RUE CLAVEL	00 ha 23 a 32 ca

Désignation des lots

Lot numéro quatre cent soixante-quatorze (474) :

Au huitième étage à gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement de trois pièces sur rue, comprenant : un séjour, cuisine américaine, dégagement, dressing, W.C, deux chambres, salle de bain.

Avec les quatre-vingt / dix millièmes (80 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq cent cinquante-quatre (554) :

Une cave.

Avec les trois /dix millièmes (3 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que ces **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il résulte d'un plan du cadastre ci-après annexé.

Un extrait cadastral et un Modèle 1 demeurent ci-joints annexés aux présentes (**Annexe n°4**).

Etat descriptif – Règlement de copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division du 16 juin 1959 suivant acte reçu par Maître **SALATS**, notaire à PARIS, publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 22 juillet 1959, volume 3309, numéro 15,

Modifiés suivant acte reçu par ledit notaire, le 22 juin 1959 publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 22 juillet 1959, volume 3309, numéro 17,

Modifiés suivant acte reçu par Maître **GROSSE**, notaire associé à PARIS, le 7 avril 1994 publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 11 mai 1994, volume 1994P numéro 3015,

Modifiés suivant acte reçu par Maître **CHEUVREUX**, notaire associé à PARIS, le 16 décembre 1994 publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 7 mars 1995, volume 1995P numéro 1606.

Modifiés suivant acte reçu par Maître **BOURGES**, notaire associé à PARIS, le 2 mai 1996 publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 5 août 1996, volume 1996P numéro 4912.

Modifiés suivant acte reçu par Maître **GIRARD**, le 15 janvier 2007, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS, le 5 mars 2007, volume 2007P numéro 1755.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division non modifié depuis lors.

Effet relatif

1.1.1 Pour une moitié indivise

ACQUISITION suivant acte reçu Maître **FAY**, notaire à Paris, en date du 16 mai 1977, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 13 juillet 1977, Volume 3200 P, Numéro 14.

1.1.2 Pour l'autre moitié indivise

CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL suivant acte reçu Maître **Yann MALARD**, notaire à SAINT MAUR DES FOSSES, en date du 23 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris.

2. Article 2

Désignation

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 19EME ARRONDISSEMENT (75019), 37 rue Clavel :

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	S °	N	Lieudit	Surface
B	3	0	37 RUE CLAVEL	00a 06 a 54 ca

Désignation des lots

Lot numéro cent cinquante sept (157) :

Dans le bâtiment B, escalier B2, au deuxième étage du sous-sol, un emplacement de parking portant le numéro 15.

Avec les cent soixante dix / cent millièmes (170 / 100000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que ces **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve et tel qu'il résulte d'un plan du cadastre ci-après annexé.

Un extrait cadastral et un Modèle 1 demeurent ci-joints annexés aux présentes (**Annexe n°6**).

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division du 20 mars 1985 suivant acte reçu par Maître **POTELLET**, notaire associé à PARIS, publiés au service de la publicité foncière de PARIS, les 22 avril et 31 mai et 25 juin 1985 volume 7087 numéro 8.

Attestation rectificative du 24 juin 1985 publiée au service de la publicité foncière de PARIS, le 25 juin 1985 volume 7175 numéro 1.

Modificatif au règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître **GIRARD**, le 15 janvier 2007 publié au service de la publicité foncière de PARIS, le 5 mars 2007 volume 2007P numéro 1755.

Ledit règlement de copropriété et état descriptif de division non modifié depuis lors.

Effet relatif

ACQUISITION suivant acte reçu Maître **POTELLET**, notaire à Paris, en date du 20 juin 1986, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 3 juillet 1986, Volume 1986, Numéro P 3755.

3. Déclaration sur les plus-values immobilières

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale de l'apporteur lors des présentes, ainsi déclaré par l'apporteur.

Le bien apporté à l'article 2, constituant une dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale, bénéficie de l'exonération des plus-values.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

B- Apports en numéraire

Les associés ne font pas d'apport en numéraire.

C- 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.

II- Libération des apports

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

A- Total des apports

La valeur totale des apports est de : **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR).**

B- Capital

Le capital social est fixé à la somme de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 EUR).**

Il est divisé en 3.500 parts de **cent euros (100,00 eur)** chacune, numérotées de 1 à 3.500, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Titulaire	Nombre de parts sociales	Numéros
Monsieur Jean ROZENCWAJG	4 en pleine propriété	De 1 à 2 inclus De 1751 à 1752 inclus
	3496 en usufruit	De 3 à 1750 et de 1753 à 3500 inclus
Monsieur Serge ROZENCWAJG	1748 en nue-propriété	De 3 à 1750 inclus
Madame Sandrine ROZENCWAJG	1748 en nue-propriété	De 1753 à 3500 inclus

Etant précisé que Monsieur Jean Claude ROZENCWAJG bénéficie désormais de 'usufruit des parts 1753 à 3500 du fait de la réversion d'usufruit stipulée dans la donation-partage du 21 mai 2013 sus-relatée.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

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

ARTICLE 9 - REDUCTION DU CAPITAL

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

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil

s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembreées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime des parties notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembreées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et ledit gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

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

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire seront reportés sur ledit bien. Si les biens attribués sont consommables, l'usufruitier disposera d'un quasi-usufruit et sera dispensé de fournir caution ou de faire emploi.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 10 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

A- Cas général

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

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La détention 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.

1. Droits de vote et nombre de voix

Chaque part donne droit à une voix.

Soit, ensemble, **trois mille cinq cents (3500)** voix.

2. Droits dans les bénéfices et contribution aux pertes

Les droits des associés dans les bénéfices sont proportionnels à leurs droits dans le capital. La contribution des associés aux pertes est proportionnelle à leur détention dans le capital.

3. Droits dans le boni de liquidation

Chaque associé aura des droits sur le boni de liquidation proportionnels au nombre de part qu'il détient.

4. Obligation aux dettes

4.1 Principe

Les associés contribuent aux dettes à proportion des parts qu'ils détiennent.

4.2 Associés mineurs et obligation aux dettes

4.2.1 Dettes contractées avant l'entrée des mineurs dans la société

S'agissant des dettes contractées avant leur entrée dans la société, les associés mineurs y seront obligés à proportion de leurs parts dans le capital.

4.2.2 Dettes contractées après leur entrée en société

S'agissant des dettes contractées postérieurement à leur entrée dans la société, les associés mineurs 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 associé de la société.

En conséquence, les autres associés seront tenus de relever ledit mineur indemne de tout passif excédant la valeur de ses droits sociaux.

4.3 Obligation aux dettes et démembrement des parts

En cas de démembrement portant sur les parts de la société, l'usufruitier répondra solidairement avec le nu-propiétaire de l'obligation aux dettes, à charge pour lui de se retourner contre le nu-propiétaire à concurrence de sa contribution excédentaire au regard des règles de droit commun en pareille matière.

B- 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 unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de la partie la plus diligente.

C- Démembrement

1. Droit de vote

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement – usufruit d'une part et nue-propiété d'autre part – l'usufruitier exerce le droit de vote tant aux assemblées générales ordinaires qu'extraordinaires, auxquelles le nu-propiétaire qui aura revendiqué et obtenu la qualité d'associé sera néanmoins convoqué et participera sans voter. L'usufruitier exercera donc seul le droit de vote.

Toutefois, contrairement à ce qui précède, le droit de vote sera exercé par le nu-propiétaire pour les décisions concernant le transfert du siège social hors de France, et celles concernant l'augmentation du capital social par incorporation des réserves.

Le nu-propiétaire pourra participer à la vie de la société et pourra demander à se faire communiquer toutes pièces et documents concernant la société.

2. Droits économiques

Sauf décision contraire de l'assemblée, les dividendes mis en distribution seront attribués à l'usufruitier. Il ne sera pas distingué selon que le résultat est constitué de fruits ou de produits au sens civil du terme, que ces fruits ou produits soient exceptionnels ou non, ou encore qu'il soit constitués de plus-values d'actifs ou de revenu des actifs.

Les réserves seront acquises au nu-propiétaire. Toutefois, en cas de distribution des réserves, le démembrement se reporterait sur les sommes distribuées, de sorte que l'usufruitier jouira d'un quasi-usufruit, dispensé de fournir caution et de faire emploi.

3. Pertes

Les pertes seront supportées par l'usufruitier, seul obligé et seul contribuable.

4. Fiscalité

Usufruitiers et nus-propriétaires seront imposés fiscalement en corrélation avec ce qui est dit ci-dessus : revenus, plus-values, bénéfices et déficits fiscaux seront attribués à l'usufruitier.

ARTICLE 11 - MUTATION ENTRE VIF-NANTISSEMENT REALISATION FORCEE - RETRAIT D'UN ASSOCIE – MUTATION PAR DECES

A- Mutation entre vifs

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. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent de deux copies authentiques ou de deux originaux de l'acte de cession.

toutes les mutations de parts entre vifs, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément de l'assemblée des associés, l'associé cédant prenant part au vote.

Cet agrément sera requis, que la mutation porte sur l'usufruit, la nue-propriété, ou la pleine propriété des parts ou tout autre démembrement de la propriété, ou simplement la jouissance.

La présente clause s'appliquera à toute mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, ou aux partages ou autre opération ayant pour effet de changer la qualité d'associé.

En cas de refus d'agrément, le paiement du prix au cédant pourra se faire dans un délai de deux ans, sans intérêts, en une ou plusieurs fois.

B- Nantissement – réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

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.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus-visées 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.

C- Retrait d'un associé

1. Principe

Sans préjudice des droits des tiers, tout associé peut se retirer de la société en faisant la demande par lettre recommandée avec avis de réception. Ce droit ne pourra être exercé qu'après autorisation donnée par une décision en assemblée générale des autres associés devant intervenir au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande, le retrayant ne prenant pas part au vote. L'associé retrayant a droit au remboursement de ses parts dont la valeur sera fixée d'un commun accord, à dire d'expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

L'associé autorisé à se retirer de la société, par l'assemblée générale ou par le juge, sera payé dans un délai d'un an à compter de la délibération ou de la décision de justice devenue définitive, en une ou plusieurs fois si bon semble à la société, et ce sans intérêts.

Passé ce délai, la société sera redevable d'une pénalité de cent euros (100 EUR) par jour de retard.

Le retrait ne prend effet que lors du paiement. Jusqu'à cette date, le retrayant conserve la qualité et les prérogatives d'associé. Toutefois, son obligation aux dettes et sa contribution aux pertes seront limitées aux dettes et pertes nées avant la décision de retrait.

2. Démembrement

En cas de démembrement, le retrait devra, pour être valable, être demandé concurremment par l'usufruitier et le nu-propriétaire.

Le prix de rachat des parts sera valablement remis en totalité à l'usufruitier.

3. Perte de la qualité de gérant

La demande de retrait emportera automatiquement démission de la qualité de gérant.

D- Mutation par décès

Toute transmission de parts, en propriété pleine ou démembrée (nu-propriété, usufruit...), ou en jouissance, par suite du décès ou de la disparition de la personnalité morale d'un associé, doit être autorisée par une décision des associés vivants statuant par assemblée générale, ceci sans faire de distinction selon la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

L'extinction de l'usufruit au profit d'un associé nu-propriétaire est soumise à agrément.

Procédure d'agrément pour les mutations à cause de mort :

L'acceptation de la succession ou de la disposition à titre gratuit emportera automatiquement demande d'agrément. Cette acceptation devra alors être communiquée à la société par les héritiers, légataires ou

dévolutaires dans un délai de quarante-cinq jours par lettre recommandée avec avis de réception. Toutefois, l'intervention du gérant de la société à l'acte d'acceptation dispensera de cette formalité, et l'acceptation sera valablement opposable à la société.

Une fois la société informée, les associés survivants disposeront d'un délai de quarante-cinq jours pour statuer sur l'agrément ou le refus.

Tant que l'agrément n'aura pas été donné, les héritiers, légataires, et dévolutaires ne pourront pas voter, leurs parts étant neutralisées ; il sera fait abstraction des voix attachées auxdites parts. Ils seront néanmoins convoqués et assisteront aux décisions, s'ils le souhaitent.

Faute d'agrément dans le délai de quarante-cinq jours ci-dessus, celui-ci est présumé refuser et sauf accord contraire et il sera fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil.

En cas de refus d'agrément, le prix sera payé dans les douze mois de sa détermination.

Les frais d'expertise éventuelle sont supportés moitié par la Société, moitié par le ou les héritiers, légataires ou dévolutaires.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

CHAPITRE I : GERANCE

ARTICLE 12 - NOMINATION - REVOCATION - DEMISSION

A- Principe

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés initialement dans les statuts, puis par décision de l'assemblée générale des associés statuant en assemblée générale, en ce compris la voix du gérant concerné.

Le gérant est révoqué en assemblée générale, le gérant prenant part au vote.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et 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 plus de six mois avant la clôture de l'exercice social en cours. Etant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours.

En cas de gérant unique, sa démission ne prendra effet qu'à la date de l'assemblée qu'il aura convoquée aux fins de délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Le mandat du gérant prend fin par le décès, l'incapacité, la mise sous protection d'un mandat de protection future, la démission, la révocation.

En cas de pluralité de gérants, la fin des fonctions de l'un pour une des causes ci-dessus n'emportera pas déchéance du mandat de l'autre.

B- Nomination des gérants

Les gérants statutaires de la société sont Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** et Madame Françoise **ROZENCWAJG**.

Le mandat leur est confié pour une durée illimitée.

Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** et Madame Françoise **ROZENCWAJG** acceptent leurs fonctions.

Une fois le mandat de l'un d'eux éteint pour l'une des raisons ci-dessus, le survivant, s'il est encore associé et capable, sera seul gérant.

ARTICLE 13 - POUVOIRS - INFORMATION DES ASSOCIES

I- POUVOIRS

A- A l'égard des tiers

Le gérant aura le pouvoir de réaliser les opérations conformes à l'objet social.

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

B- A l'égard des associés

Dans les rapports avec les associés, le gérant ne peut accomplir, les actes ci-après sans y avoir été préalablement autorisé par une décision collective des associés :

- achat, vente, location, prise à bail, d'un bien ou droits immobilier, ou de droits sociaux ;
- emprunter et consentir une garantie.

Toute autre opération ou acte devra être autorisée par décision collective des associés.

C- Pouvoir spéciaux pour Monsieur et/ou Madame

Tant que Monsieur et/ou Madame Jean Claude **ROZENCWAJG** seront gérants, ils pourront ensemble s'ils sont co-associés, tant vis-à-vis des tiers que vis-à-vis des associés procéder à tout acte d'administration et de disposition sans besoin de consulter au préalable l'assemblée.

Lorsque l'un seulement sera gérant, il aura seul les mêmes pouvoirs.

Quand plus aucun d'entre eux ne sera gérant, il conviendra de se reporter au grand A et B ci-dessus.

II- INFORMATION DES ASSOCIES

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.

Toute infraction pourra être considérée comme un juste motif de révocation.

III. DROIT D'OCCUPATION DU GERANT

Le gérant, tant qu'il s'agira de Monsieur ou Madame Rozencwajg, pourra occuper gracieusement les biens immobiliers de la société, sauf à supporter les charges locatives, taxes, impôts, et abonnements.

Ce droit ne cessera pas si Monsieur ou Madame Rozencwajg ne sont plus gérants. Toutefois, en cas de vente du bien occupé, leur droit d'occupation cessera.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 14 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

ARTICLE 15 - 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 provoquer une délibération des associés 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 ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

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 16 - 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, 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 17 - 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 du quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

article 18 - TENUE DES ASSEMBLEES

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

A 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. Si un seul associé était présent, il assumerait seul cette fonction.

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 19 - PROCES-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 du 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 prénoms 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.

ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE – MAJORITE REQUISES

I- Principe : vote à la majorité des voix

Tous les votes se font par voix et non par tête.

Toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs de gestion sont prises à la **majorité** des voix exprimées. Il en ira de même des décisions qui peuvent relever des pouvoirs de gestion mais qu'aucun gérant n'aura prises.

II- Précisions formelles

Les décisions collectives sont prises en assemblées ou constatées dans un acte revêtu de la signature de tous les associés.

Les procès-verbaux des décisions collectives sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé ou sa copie authentique s'il est notarié est conservé par la société, de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiées conformes par un seul gérant, et en cas de liquidation, par un seul liquidateur.

article 21 - DECISIONS CONSTATEES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité des associés 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.

TITRE V - COMPTES SOCIAUX

article 22 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

article 23 - DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

La gérance établit les comptes pour permettre de dégager le résultat de la période considérée.

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés pour l'approbation aux associés dans le rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'activité sociale pendant l'exercice écoulé, dans les six mois de la date de clôture de la période de référence et au moins une fois par an. L'assemblée générale décidera de l'affectation du résultat.

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

Après approbation du rapport d'ensemble de la gérance, les associés peuvent décider de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves facultatives, générales ou spéciales, dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau ; le surplus du bénéfice distribuable est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital.

Les sommes distribuées sont mises en paiement dans les trois mois sur décision soit des associés soit, à défaut, de la gérance.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs. Les associés peuvent également décider de prendre eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables, auxquelles ils contribueront chacun à proportion de sa part dans le capital social.

TITRE VI - DISPOSITIONS AUTRES

ARTICLE 24 - 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, et avec l'accord de l'associé titulaire du compte concerné par la décision.

A défaut d'une telle décision, les comptes courants seront bloqués jusqu'à la vente d'un bien immobilier de la société.

Les versements en compte courant et l'objet de leur emploi seront constatés tous les ans par les associés lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes.

ARTICLE 25 - MODIFICATION DES STATUTS

La modification des présents statuts ne peut être décidée qu'en assemblée générale.

article 26 - REDRESSEMENT - LIQUIDATION D'UN ASSOCIE

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 conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 27 - DISSOLUTION DE LA SOCIETE

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

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

En revanche, sauf ce qui peut être stipulé aux présents statuts à l'article concernant la durée de la société, celle-ci 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 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.

La fonction de liquidateur sera assurée par le gérant en place à la date de la dissolution.

ARTICLE 28 - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Toutefois, s'il existait des actifs immobiliers, le liquidateur aurait l'obligation, sans autre choix possible, de vendre ces biens pour n'avoir à en partager que le prix.

Après extinction du solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti. En cas de démembrement des parts celui-ci se reportera sur l'actif social. S'il existe des sommes d'argent, l'usufruitier, qui sera dispensé de faire emploi ou de fournir caution, disposera d'un quasi-usufruit lui permettant d'en disposer comme un propriétaire.

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

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

ARTICLE 29 - 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 30 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX APPORTS

1. Article 1

Origine de propriété

Du chef de la communauté

Pour une moitié indivise

Ledit bien appartient pour une moitié indivise à la communauté des époux par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite :

DE Madame Edith Marguerite **CHEVAUX**, divorcée **VIALLE**, née le 29 août 1930 et de Monsieur Daniel François Raymond René **BACHELET**, époux de Madame **BOULANGER**, né le 26 octobre 1941,

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître **FAY**, Notaire à PARIS, le 16 mai 1977, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 13 juillet 1977, Volume 3200, Numéro 14.

MOYENNANT le prix principal de DEUX CENT MILLE FRANCS (200.000,00 FRF) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE TRENTE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (30.489,80 EUR), quittancé à l'acte.

AUDIT ACTE ont été stipulées toutes les clauses d'usage.

Il est ici précisé que l'autre moitié indivise a été acquise par Monsieur **ROZENCWAJG** et Madame Chawa **ROBAK**, père et mère de Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG**.

Pour l'autre moitié indivise

Ledit bien appartient pour une moitié indivise à la communauté des époux par suite de l'apport en communauté lors du changement matrimonial qu'ils ont fait :

DE Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** né le 19 janvier 1940 à PARIS (75019).

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître Yann **MALARD**, Notaire à SAINT MAUR DES FOSSES, le 23 novembre 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris.

AUDIT ACTE ont été stipulées toutes les clauses d'usage.

Du chef de Monsieur Jean Claude ROZENCWAJG

Ledit bien appartenait pour une moitié indivise en propre à Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** par suite,

Pour un quart

De l'attestation suite au décès :

DE Madame Chawa **ROBAK** veuve **ROZENCWAJG**, née le 15 janvier 1906 et décédée à ETAMPES (ESONNE), le 14 juillet 1993,

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître **FAY**, Notaire à PARIS, le 23 février 1994, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 11 avril et 25 mai 1994, Volume 1994 P, Numéro 2292.

AUDIT ACTE ont été stipulées toutes les clauses d'usage.

Pour un quart

De l'attestation suite au décès :

DE Monsieur Beneyan **ROZENCWAJG**, né le 3 mars 1904, et décédé à BERCK SUR MER (62), le 1 octobre 1981, laissant son épouse Madame Chawa **ROBAK**, née le 15 janvier 1906, donataire de la totalité en usufruit et Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG**, donataire de la totalité en nue-propiété.

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître **FAY**, Notaire à PARIS, le 20 avril 1982, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 18 mai 1982, Volume 5616, Numéro 16.

AUDIT ACTE ont été stipulées toutes les clauses d'usage.

Avec le décès de Madame Chawa **ROBAK**, son usufruit s'est éteint et Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** est devenu plein propriétaire.

Origine de propriété antérieure

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant s'en référer aux anciens titres de propriété.

Evaluation

La valeur en pleine propriété du bien apporté est évaluée à la somme de **TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 EUR)**.

2. Article 2

Origine de propriété

Ledit bien appartient à la communauté des époux par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite en l'état futur d'achèvement :

DE la société anonyme "SA DE GESTION ET CONSTRUCTION D'HABITATIONS A LOYER MODERE SAGECO HLM"

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître **POTELLET**, Notaire à PARIS, le 20 juin 1986, dont une copie authentique a été publiée au onzième bureau du service de la publicité foncière de Paris, le 3 juillet 1986, Volume 1986, Numéro P3755.

MOYENNANT le prix principal de CINQUANTE-CINQ MILLE FRANCS (55.000,00 FRS) SOIT UNE CONTRE-VALEUR DE HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (8.384,70 EUR) quittancé à l'acte.

AUDIT ACTE ont été stipulées toutes les clauses d'usage.

Origine de propriété antérieure

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant s'en référer aux anciens titres de propriété.

Evaluation

La valeur en pleine propriété du bien apporté est évaluée à la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 EUR)**.

3. Urbanisme

Une note d'urbanisme en date du 20 mai 2013 est demeurée annexée aux présentes (**Annexe n° 5 ET 7**).

4. Droits de préemption

Droit de préemption urbain

Les **BIENS** ne sont pas soumis au droit de préemption urbain.

Droit de préemption du locataire

L'apporteur déclare :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que l'apport n'a pas été précédé de la délivrance à un locataire, et ce en vue de l'apport, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

5. Conditions propres à la copropriété

En outre, le présent apport a lieu sous les charges et conditions insérées au règlement de copropriété sus-énoncé, dont les représentants de la Société ont eu connaissance par une copie qui leur a été remise ainsi déclaré.

En conséquence, les requérants déclarent se soumettre sans réserve au règlement de copropriété et s'obligent à le respecter et à exécuter toutes ses prescriptions, le tout au nom de la société dont s'agit.

Spécialement, ils engagent la société à acquitter la quote-part des dépenses communes de l'immeuble mise à la charge des parties dont s'agit, telle qu'elle est déterminée par le règlement de copropriété, et ce à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Afin de rendre opposable au syndicat des copropriétaires le transfert de propriété résultant des présentes et pour permettre au syndic de tenir à jour la liste des copropriétaires prévue par l'article 32 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, les présentes seront notifiées sans délai par les soins du Notaire Associé soussigné au syndic en conformité des dispositions de l'article 6 du décret sus-visé.

Pour le bien 1, il est ici précisé que le syndic est le suivant : syndic des copropriétaires bénévoles dont la présidente est Madame COLOMB, à PARIS (75019), 27-29 rue Clavel.

Pour le bien 2, il est ici précisé que le syndic est le suivant : syndic des copropriétaires bénévoles dont la présidente est Madame Colomb, à PARIS (75019), 27-29 rue Clavel.

6. Propriété – Jouissance

La société bénéficiaire de l'apport a la propriété et la jouissance du bien à compter du jour de son immatriculation.

7. Conditions générales de l'apport

Le présent apport est fait sous les charges et conditions ordinaires, de fait et de droit en pareille matière, et, notamment, sous celles suivantes à charge de la société, savoir :

1° - Elle prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre l'apporteur pour quelque cause que ce soit. Les apporteurs entendent n'être garants que de leurs faits et promesses personnels.

A ce sujet ils déclarent que les biens apportés ne font pas à leur connaissance l'objet d'un éventuel litige et qu'ils ne sont pas grevés d'inscriptions hypothécaires.

Un état hypothécaire délivré en date du 17 septembre 2012, et une prorogation en date du 14 mai 2013 ne révèlent aucune inscription (**Annexe n°8**).

2° - Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien apporté.

A ce sujet, les apporteurs déclarent que, personnellement, ils n'ont créé ni conféré aucune servitude pouvant grever les biens ou l'immeuble dont ils dépendent, et, qu'à leur connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles relatées le cas échéant aux présentes, de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du règlement de copropriété.

3° - Elle fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, du paiement des impôts, assurances et contributions de toute nature auxquels les biens dont s'agit sont et pourront être assujettis, ainsi que tous abonnements contractés notamment à raison de l'eau, du gaz et de l'électricité.

8. Plan de prévention des risques naturels et technologiques

Etat des risques naturels et technologiques

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Existence d'un plan de prévention sur les risques naturels prévisibles

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 14 février 2006 sous le numéro 2006-45-1, modifié par les arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté préfectoral n° 2008-105-2 en date du 14 avril 2008,
- Arrêté préfectoral n° 2012159-0001 en date du 7 juin 2012.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques en date du 21 mai 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé (**Annexe n°9**).

A cet état sont également joints :

- L'arrêté n° 2007-109-1 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du département révisé.
- Le règlement dudit plan de prévention.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle.
- La cartographie des risques concernant le **19^{ème} arrondissement de PARIS**.

Il résulte du règlement du plan de prévention des risques d'inondation approuvé de Paris que le **BIEN** n'est pas soumis au risque d'inondation.

Il résulte également de la cartographie des risques que le **BIEN** est situé dans une zone de risques naturels dits "d'anciennes carrières".

Absence de plan de prévention sur les risques technologiques

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Risques sismiques

L'immeuble objet des présentes se situe dans un canton **classé en zone 1, soit un risque très faible**, ainsi qu'il résulte :

- de l'état des risques ci-dessus énoncé,
- et de l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement,

Et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010.

9. Pouvoirs

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout **tous clerc ou employé de la SCM MUTUANOT dont le siège social est à SELLES-SUR-CHER (41130), 6 place Charles de Gaulle, dont la SELAS MALARD VAL DE MARNE dont le siège est à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94210), 12, rue des Cèdres Quartier "La Varenne St Hilaire" est associée**, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

10. Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des valeurs de l'apport ; elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation des valeurs.

TELS SONT LES STATUTS

SECONDE PARTIE – DISPOSITIONS DIVERSES ET TRANSITOIRES

PREMIER EXERCICE SOCIAL

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 2013.

Les opérations de la période formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ACTES - SOCIETE EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

Le Notaire soussigné indique aux requérants que, dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes. Si un tel état existe, il doit également être annexé aux présentes dont la signature emportera reprise desdits engagements par la société lorsque celle-ci aura été immatriculée.

Actes accomplis après la signature des statuts

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société.

Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision prise en assemblée générale. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

MANDAT D'ACCOMPLIR DES ACTES - POUVOIRS

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat à Monsieur Jean Claude **ROZENCWAJG** pour accomplir les actes suivants :

Toutes formalités nécessaires en vue de l'immatriculation de la présente société.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'à tout clerc ou employés de la société « MUTUANOT » dont la SELAS « MALARD ASSOCIES – VAL DE MARNE » est associée, avec faculté d'agir ensemble ou séparément 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, ou tout formulaire à déposer au greffe du Tribunal de Commerce.

DéclarationS fiscaleS

La société sera soumise au régime fiscal des sociétés de personnes.

TENUE D'ASSEMBLEES – TENUE D'UNE COMPTABILITE

Les associés reconnaissent avoir été avertis par le notaire soussigné de la nécessité d'avoir à organiser régulièrement des assemblées générales et à assurer la tenue d'une comptabilité fidèle, régulière et permanente.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES annexes

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties. Elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

An nexe 1	Extrait d'acte de naissance
An nexe 2	Extrait d'acte de naissance
An nexe 3	Extrait d'acte de mariage
An nexe 4	Plan cadastral et Modèle 1
An nexe 5	Demande de renseignements d'urbanisme
An nexe 6	Plan cadastral et Modèle 1
An nexe 7	Demande de renseignements d'urbanisme
An	EHF et prorogation

nexe 8	
An nexe 9	Etat des risques

PROJET D'ACTE

Chacune des **PARTIES**, en ce compris, le cas échéant par son ou ses représentants respectifs, reconnaît avoir reçu de la part du notaire rédacteur - par l'intermédiaire du notaire participant le cas échéant - un projet abouti du présent acte. Chacune des **PARTIES** déclare avoir ainsi eu le temps de l'étudier minutieusement et d'avoir pris toutes les précautions utiles.

Plus largement, chacune des **PARTIES** déclare, fermement et solennellement, s'engager pleinement en parfaite connaissance de cause et avoir mesuré la portée, immédiate et médiate, directe et indirecte, de la situation civile, fiscale et autre, née et à naître par l'effet des présentes et de ses suites.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur VINGT-CINQ (25) pages.

Comprenant

- renvoi approuvé : néant
- barre tirée dans des blancs : néant
- blanc bâtonné : néant
- ligne entière rayée : néant
- chiffre rayé nul : néant
- mot nul : néant

Paraphes

Fait et passé en l'Office Notarial du notaire nommé en tête des présentes.

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Les feuilles du présent acte ainsi que les annexes étant réunies par un procédé empêchant

. toute substitution ou addition, n'ont pas à être paraphées par les parties et le notaire, en application de l'article 14 du décret 2005-973 du 10 avril 2005 modifiant le décret 71.941 du 26 novembre 1971.

SUIVENT LES SIGNATURES

EN MARGE, IL A ETE APPOSE LA MENTION SUIVANTE : Enregistré à : SIE DE SAINT MAUR DES FOSSES le 27/05/2013 bordereau n° 2013/471 CASE N° 1.

Enregistrement : 0 €

Total liquidé : zéro euro

Montant reçu : zéro euro