

3S IMMO

Société Civile Immobilière

* * *

Au capital de 2.000€

Siège social : 2 rue des Franoues
54130 DOMMARTEMONT

* * *

STATUTS

LES SOUSSIGNEES :

La Société JS INVEST, Société Civile au capital de 40.000 €, dont le siège social est 2 rue des Franoues, à DOMMARTEMONT (54130), immatriculée au RCS de NANCY sous le numéro 108 000 803, représentées aux présentes par son Gérant, Monsieur Johan SCHIKOWSKI, ayant tous pouvoirs pour agir en vertu des statuts.

Madame Fanny, Camille, Sabine **SCHIKOWSKI** née BRAULT, le 5 novembre 1987 à NICE (06000), Dermatologue de nationalité française, demeurant 2 rue des Franoues, à DOMMARTEMONT (54130), mariée à Monsieur Johan SCHIKOWSKI, sous le régime de la séparation de biens, par un contrat signé le 07 juin 2018 par-devant Me Pierre-Georges NARBÉY Notaire à NANCY (54), préalablement à leur union célébrée à JEAN CAP FERRAT (06), le 26 juillet 2018. Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société constituée par le présent acte.

TITRE I - CARACTÉRISTIQUES DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une **Société Civile Immobilière** régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Dénomination sociale

La dénomination de la Société est « **3S IMMO** ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « **Société Civile Immobilière** » ou du sigle « **SCI** » et de l'indication du capital social.

Article 3 - Objet social

La Société a pour objet :

- **L'acquisition, l'administration, la gestion et la location de tous immeubles ;**
- La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
- La construction d'immeubles neufs ;
- A titre exceptionnel, la vente des immeubles sociaux ;
- L'obtention de toutes ouvertures de crédits et facilités de caisse avec ou sans garantie hypothécaire, pour permettre le financement des acquisitions susmentionnées ;
- Et plus généralement, la gestion de son patrimoine, ainsi que toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, à la condition qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de l'activité sociale.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé **2 rue des Franoues 54130 DOMMARTEMONT**

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99)** années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 - Apports - Formation du capital

Apports en numéraire

Toutes les parts sociales d'origine représentent des apports en numéraire. Ceux-ci seront versés à la Société, ainsi que les apporteurs s'y obligent, en fonction des besoins de la Société, 10 jours après la demande qui leur en sera faite, par tous moyens, par la gérance. A défaut de versement à l'expiration de ce délai, et sans préjudice de mesures d'exécution, les sommes appelées seront productives d'intérêts au taux de 2% l'an.

- Mme Fanny SCHIKOWSKI, apportera une somme en numéraire de 1.000 euros,
- La société JS INVEST, apportera une somme en numéraire de 1.000 euros.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **DEUX MILLE (2.000) euros**, divisé en **1.000 parts de 2 euros chacune**, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux, en proportion de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

- à Mme Fanny SCHIKOWSKI, 500 parts sociales, numérotées de 1 à 500 inclus,
- à la société JS INVEST, 500 parts sociales, numérotées de 501 à 1.000 inclus.

Soit un total de 1.000 parts sociales composant le capital social.

ARTICLE 8 - Augmentation du capital

8-1 Modalités

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 numéraire, par voie de compensation de créances, 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.

8-2 Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital. L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

En présence de parts sociales démembrées, usufruit d'une part et nue-propriétaire de l'autre, chacun de l'usufruitier et du nu-propriétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propriétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-proprétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1680 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées à l'article 14.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué devra être prise à l'unanimité des associés.

8-3 Pacte de préférence en cas de démembrement de parts

En cas de cession par un usufruitier ou par un nu-proprétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-proprétaire, selon le cas, devra faire connaître au nu-proprétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

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

En conséquence de cet engagement, ce dernier aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-proprétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire sera définitivement déchu de ce droit. En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE 9 - Réduction 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.

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 démembrées 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 démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruitier 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 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-propiétaire seront reportés sur le bien.

ARTICLE 10 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises. Ladite revendication sera soumise à l'agrément préalable des associés dans les conditions prévues à l'article 12 des présents statuts.

Dans un tel cas, l'associé époux de ce conjoint serait alors exclu du vote et ses parts ne seraient pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

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

En cas de démembrement des comptes courants d'associés, l'usufruitier, qui a seul le pouvoir de poursuivre le recouvrement des créances démembrées, aura seul le pouvoir de demander le remboursement total ou partie des comptes courants d'associés.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE 12 - Droits et obligations attachés aux parts sociales

12-1 Cas général

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

12-2 Indivisibilité des parts

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.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de siéger en assemblée.

ARTICLE 13 - Démembrement de la propriété des parts sociales

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété entre un usufruitier et un nu-propiétaire, l'usufruitier et le nu-propiétaire ont tous deux le droit de participer aux décisions collectives et doivent, à ce titre, être convoqués dans les mêmes formes et délais et bénéficier du même droit d'information.

Par dérogation aux dispositions supplétives de l'article 1844 du Code civil, le droit de vote attaché aux parts démembrées sera exercé par l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires ainsi que pour toutes les décisions extraordinaires, à l'exception des décisions suivantes, pour lesquelles le droit de vote sera exercé par le nu-propiétaire :

- des décisions relatives au changement de nationalité de la Société ;
- des opérations de fusion ou de scission ;
- de la dissolution de la Société ;
- des décisions ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés.

Lorsque le droit de vote est exercé par l'usufruitier, le nu-propiétaire conserve son droit de participer à la décision collective, mais ne dispose que d'une voix consultative.

Lorsque le droit de vote est exercé par le nu-propiétaire, l'usufruitier conserve son droit de participer à la décision collective, mais ne dispose que d'une voix consultative.

Il est toutefois rappelé que, conformément à l'article 1844 du Code civil, le droit de vote relatif aux décisions concernant l'affectation des bénéfices appartient à l'usufruitier.

Pour les décisions pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propiétaire, celui-ci et l'usufruitier pourront convenir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier, dans les conditions prévues par l'article 1844 du Code civil.

L'exercice du droit de vote ne pourra avoir pour effet d'augmenter les engagements d'un associé sans son consentement et devra, en toute hypothèse, s'exercer conformément à l'intérêt social et sans abus de droit.

ARTICLE 14 - Cession et transmission des parts

14-1 Mutations entre vifs

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée.

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, d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une **décision extraordinaire**.

Cette disposition vise toute transmission à titre onéreux ou gratuit, qu'elle porte sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

14-2 Procédure d'agrément

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 avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

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

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.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

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

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat. De son côté, le cédant reste libre de renoncer à la cession.

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

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

L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

14-3 Agrément du conjoint si dissolution ou changement de régime

En cas de liquidation du régime matrimonial par une cause autre que le décès et dans la mesure où le conjoint non associé est attributaire de part, il devra, s'il désire devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant à la majorité prévue pour les cessions de parts à des non associés.

Le même agrément sera exigé en cas de changement total ou partiel de régime matrimonial faisant entrer les parts en communauté ou sociétés d'acquêts.

14-4 Agrément du co-pacsé

Le co-pacsé ne participant pas à un apport ou à une acquisition de parts ne pourra pas revendiquer la qualité d'associé en cas de rupture de pacte civil de solidarité existant entre les deux partenaires. Le partenaire attributaire non associé ne pourra le devenir qu'après avoir reçu l'agrément des autres associés qui auront deux mois après la date de réception de la revendication pour informer le revendiquant de leur agrément ou de leur refus. La décision des associés est prise à la majorité prévue pour les cessions à des non associés.

14-5 Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Spécialement tout associé pourra à l'expiration d'un délai d'un an du dernier des décès des membres fondateurs de la société demander son retrait de la société sans avoir à justifier sa décision.

En toute hypothèse, la faculté de retrait ne pourra s'exercer dans la première année qui suit l'immatriculation de la société.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé.

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

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaire et la faillite personnelle d'un associé entraînant son retrait d'office de la société.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. Dans les cas prévus au précédent alinéa, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées après la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de la faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retenant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre les parties devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

De même si le retenant était sous le coup d'un mandat de protection future.

ARTICLE 15 - Responsabilité des associés

Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - Gérance

17-1 Nomination de la gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux. **Le ou les gérants sont nommés par décision extraordinaire de la collectivité des associés.**

Toute personne physique ou morale peut être gérante.

Les premiers Gérants de la Société sont :

Madame Fanny SCHIKOWSKI, née BRAULT le 05/11/1987 à NICE (06), demeurant 2 rue des Franoues, à DOMMARTEMONT (54130),

Monsieur Johan SCHIKOWSKI, né le 16/05/1988 à METZ (57), demeurant 2 rue des Franoues, à DOMMARTEMONT (54130),

Les gérants sont présents et interviennent aux présentes. Ils déclarent accepter leurs fonctions et déclarent également qu'il n'existe aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à leur nomination.

17-2 Rémunération de la gérance

Le ou les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Chacun des Gérants a droit à être rémunéré pour ses fonctions. Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixées par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

17-3 Cessation des fonctions et révocation des gérants

Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation ou règlement judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le Tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Les associés peuvent mettre fin, avant terme, au mandat d'un gérant, par une décision prise aux conditions de majorité des assemblées extraordinaires, étant précisé que les parts détenues par le gérant sont prises en compte pour le calcul de la majorité et ce dernier exerçant le droit de vote qui y est attaché.

Le gérant en place et/ou les gérants nouvellement désignés, ne seront révocables que pour cause légitime, par une décision des associés prise à la majorité des voix présentes ou représentées, leurs parts étant prises en compte pour le calcul de cette majorité.

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 cause légitime à la demande de tout associé. Les gérants révoqués, qui ont également la qualité d'associés, ne peuvent exercer le droit de retrait prévu à l'article 1869 du Code Civil

17-4 Disposition particulière applicable au mandat de Gérant de Madame Fanny SCHIKOWSKI et Monsieur Johan SCHIKOWSKI

Par exception aux règles statutaires, la révocation de Madame Fanny SCHIKOWSKI et Monsieur Johan SCHIKOWSKI, ne pourra survenir que par une décision unanime étant précisé que les parts détenues par ces derniers seront prises en compte pour le calcul de la majorité et ce dernier exercera le droit de vote qui y est attaché.

Ladite disposition ne trouvera à s'appliquer que lors de l'exercice de ces fonctions par Madame Fanny SCHIKOWSKI et Monsieur Johan SCHIKOWSKI.

ARTICLE 18 - Pouvoirs et information des associés

18-1 Pouvoirs de la Gérance

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, y compris celui de vendre le ou les immeubles sociaux.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

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.

La gérance peut notamment sans que cette liste soit exhaustive :

- Prendre toutes participations dans toutes sociétés,
- Procéder à toutes cessions, tous achats, prise à bail d'immeubles,
- Consentir toute hypothèque ou autres sûretés et garanties, emprunter toutes sommes,
- Transférer le siège social en tout endroit du département et modifier en conséquence les statuts,
- Embaucher, fixer les conditions du contrat de travail, licencier,
- Ouvrir et clôturer tous comptes, dans tous établissements financiers, procéder à toutes opérations sur lesdits comptes,
- Encaisser tous prix et en donner quittance,
- Ester en justice.

La gérance a pouvoir de réaliser la vente des immeubles sociaux. Néanmoins, en cas de pluralité de gérants, ceux-ci devront s'être préalablement consultés sur l'opportunité de la vente, ou à défaut, avoir consulté les associés. Les cogérants devront également retranscrire par écrit l'accord de vente, qui pourra soit émaner d'un accord entre les co-gérants, soit d'un accord entre les associés. Un tel accord devant être pris aux conditions de la majorité renforcée prévue à l'article 23 infra.

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

Dans les rapports entre associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social. La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux détient individuellement les pouvoirs et la signature sociale et peut agir seul au nom de la société, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

18-2 Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent 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.

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

ARTICLE 19 - Décisions collectives des associés

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

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 20 - Assemblées générales

L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions prises par elle obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 25% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

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

L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 21 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 22 - Assemblée générale ordinaire

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- La fixation de la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- L'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- L'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.

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

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 23 - Assemblée générale extraordinaire

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de la moitié au moins des parts sociales émises par la société.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, **les décisions sont adoptées à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.**

ARTICLE 24 - Décisions constatées dans un acte unanime

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 signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations de la Société.

TITRE VI - COMPTES SOCIAUX - AFFECTATION DES RESULTATS

ARTICLE 25 - Année sociale

L'année sociale commence le 1^{er} octobre et finit le 30 septembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation jusqu'au 30 septembre 2027.

En outre, les actes accomplis pour son compte pendant la période de constitution et repris par la société seront rattachés au premier exercice.

ARTICLE 26 - Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière. En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 27 - Régime fiscal de la société

Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du CGI, les associés décident expressément d'opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 28 - Détermination et affectation du résultat

Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 29 - Dissolution de la Société

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

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 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 30 - Liquidation de la Société

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 31 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 32 - Immatriculation

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de **NANCY**.

Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

Conformément à la Loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 33 - Reprise des actes réalisés pendant la période de constitution

Les Soussignés donnent tous pouvoirs à Madame Fanny SCHIKOWSKI et Monsieur Johan SCHIKOWSKI pour réaliser les actes suivants, pendant la période de constitution. Lesdits seront pris par la Société, pour son compte, lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés :

- Recherche d'un immeuble à acquérir au sein de l'agglomération nancéienne et le cas échéant, conclusion d'un compromis de vente, sous condition suspensive de financement ;
- Réalisation de toute action de formation, de type mentorat immobilier ou équivalent, afin de disposer d'une base de connaissance suffisante, pour être en mesure de réaliser des acquisitions immobilières efficaces pour le compte de la Société. Le cas échéant, avance de tous frais de formation en lien avec ce type d'actions ;
- Démarches auprès de partenaires bancaires et/ou de courtier en immobilier pour rechercher de futurs financements adaptés aux projets de la Société ;
- Démarche auprès d'un Notaire pour permettre la rédaction d'actes, en lien avec une acquisition immobilière.
- Et généralement, faire tous les actes qui s'avèreraient nécessaires ou utiles.

ARTICLE 35 - Publicité - Pouvoirs

Les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements sont effectuées à la diligence de la gérance. **Les gérants nommés ci-dessus sont** spécialement mandatés pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social.

ARTICLE 35 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la Société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Acte régularisé électroniquement

Madame Fanny SCHIKOWSKI

Monsieur Johan SCHIKOWSKI

*En son nom propre
Et pour le compte de JS INVEST*

« Lu et approuvé »
« Bon pour acceptation des fonctions de gérante »

« Lu et approuvé »
« Bon pour acceptation des fonctions de gérant »

Signé par Fanny BRAULT
Le 4 sept. 2026

Signed with
Universign doc_3e0v
tx_q3EYrz9E73G0

Signé par Johan SCHIKOWSKI
Le 4 sept. 2026

Signed with
Universign doc_3e0v
tx_q3EYrz9E73G0