RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

95 BIS STRASBOURG

R.C.S. : 890 113 400

Capital : 1 000 euros

Siège social : 110 boulevard Virgile Barel, 06300 Nice

STATUTS A JOUR
AU 12/06/2025

CLS

Monsieur Aurélien Lafratta, né le [redacted] à Sainte-Menehould (51), de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

et

Monsieur Clément le Sueur, né le [redacted] à Montreuil-sous-Bois (93), de nationalité [redacted] domicilié [redacted]

ci-après dénommés les SOUSSIGNES conviennent de créer une SOCIETE et en ont établi ainsi qu'il suit les STATUTS.

ARTICLE 1 : FORME JURIDIQUE

Il est constitué entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les STATUTS.

ARTICLE 2 : OBJET SOCIAL

La SOCIETE a pour objet l'acquisition de tous biens et droits mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ; la location de tous biens mobiliers et immobiliers construits, à construire ou en cours de construction, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit ; la mise en valeur, la transformation, l'aménagement et la gestion desdits biens acquis ; l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet social ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet social et susceptibles d'en favoriser le développement ; plus généralement, la réalisation de toutes opérations de quelque nature que ce soit se rapportant directement ou indirectement à cet objet social pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la SOCIETE.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

La dénomination sociale de la SOCIETE est 95 BIS STRASBOURG.

Tous les actes et documents émanant de la SOCIETE et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée des mots « société civile immobilière » et de l'énonciation du montant du capital social.

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

Le siège social de la SOCIETE est fixé au 110 boulevard Virgile Barel – 06300 Nice.

Le transfert du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par la gérance, et en tout autre lieu par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 : DUREE

La durée de la SOCIETE est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou de prorogation.

ARTICLE 6 : EXERCICE SOCIAL

L'exercice social de la SOCIETE commence le premier janvier et finit le dernier jour de décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera à courir à compter du jour de l'immatriculation de la SOCIETE au registre du commerce et des sociétés et sera clos le dernier jour de décembre l'année suivante.

ARTICLE 7 : APPORTS - CAPITAL SOCIAL

A la constitution de la SOCIETE, les SOUSSIGNES lui font chacun apport de la somme de 500 euros.

Le capital social est fixé à la somme de 1 000 euros ; il est divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement souscrites à la constitution.

Les parts sociales sont numérotées et attribuées comme suit :

Souscripteurs	Nombre de parts souscrites	Numérotation des parts
Aurélien Lafratta	500 parts	1 à 500
Clément le Sueur	500 parts	500 à 1 000
Total	1 000 parts	1 à 1 000

Les parts ont été souscrites et libérées en totalité, les fonds correspondants ont été déposés sur le compte bancaire ouvert au nom de la SOCIETE.

Le capital social peut, sur décision collective extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal de parts sociales existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la SOCIETE, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices, soit par tout autre mode de souscription prévu par les dispositions légales.

Les attributaires de parts sociales seront soumis à la procédure d'agrément stipulée à l'article 10 des STATUTS.

En cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés organisent, s'ils le jugent opportun, toutes modalités de souscription, avec ou sans droit préférentiel de souscription à titre irréductible ou réductible.

Le capital peut être réduit, sur décision collective extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat de parts sociales existantes ou encore de l'échange de parts sociales existantes contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur ayant ou non la même valeur nominale.

ARTICLE 8 : FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des STATUTS et le cas échéant, des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait desdits actes, certifié conforme par la gérance pourra être délivré à chacun des associés qui en fera la demande, à ses frais.

ARTICLE 9 : DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Les droits et obligations suivent les parts sociales quel qu'en soit le titulaire.

La propriété de parts sociales emporte de plein droit adhésion aux STATUTS et aux décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les parts sociales donnent droit, dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Les parts sociales donnent en outre le droit à leur propriétaire à une voix lors des décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-dessous, les associés ont le droit d'obtenir, au moins 1 fois par an, communication des livres et documents sociaux.

Les associés pourront prendre eux-mêmes, au siège social, connaissance et copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, des factures, des correspondances, des procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la SOCIETE ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978.

Les associés peuvent poser à la gérance toute question écrite concernant la gestion de la SOCIETE ; il devra y être répondu dans un délai d'1 mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la SOCIETE qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis de parts sociales sont tenus de désigner l'un d'entre eux ou un tiers pour les représenter auprès de la SOCIETE.

En cas de désaccord, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, les droits de vote appartiennent aux usufruitiers toutefois, les nus-propriétaires ont le droit de participer aux assemblées générales et il ne peut être augmenté leurs engagements sans leur accord.

En cas de démembrement de parts sociales, les cessions d'usufruit ou de nue-propriété ne peuvent intervenir qu'avec le consentement des nus-propriétaires et des usufruitiers.

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

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la SOCIETE.

<u>ARTICLE 10</u> : TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Transmission par cession

Le terme « cession » désigne toute opération juridique ayant pour objet de transférer, à titre gratuit ou onéreux, la propriété ou la jouissance ou tout autre droit démembré ou détaché de parts sociales ou de tout ou partie des droits y attachés, pour quelque cause que ce soit en ce compris la vente quelle qu'en soit la forme, le prêt, l'échange, la dation, la donation, l'apport, la fusion, la scission, l'apport partiel d'actif, la liquidation ou une forme combinée de ces modalités de transmission.

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par écrit.

[redacted]

Les cessions de parts sociales sont rendues opposables à la SOCIETE dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par transfert sur les registres de la SOCIETE, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Les cessions de parts sociales ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement des formalités citées au présent article et après publication sous forme d'un dépôt, en annexe au registre du commerce et des sociétés, d'une copie authentique des actes de cession s'ils sont notariés ou d'un original s'ils sont sous seing privé.

Les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une cession que ce soit à un tiers à la SOCIETE, à un associé, à un conjoint non associé, à un ascendant non associé ou encore à un descendant non associé sans que la procédure d'agrément citée ci-dessous n'ait préalablement été respecté.

1. Pour transmettre des parts sociales, un projet de cession et une demande d'agrément correspondante doivent être notifiés préalablement à la SOCIETE et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire ou doivent être remis à la SOCIETE et aux associés contre émargement ou récépissé ; ledit projet de cession doit obligatoirement comporter le nombre de parts cédées, les nom, prénom(s), nationalité, profession et domicile du cessionnaire, ainsi que le prix de cession.

2. Sous 8 jours à compter de la réception d'un projet de cession et d'une demande d'agrément respectant le 1. ci-dessus, la gérance doit obligatoirement convoquer l'assemblée générale afin qu'elle délibère sur ladite demande.

3. L'assemblée générale convoquée dans le cadre du 2. ci-dessus dispose d'un délai de 2 mois suivant la communication d'un projet de cession respectant le 1. ci-dessus pour statuer sur la demande d'agrément correspondante ; à défaut pour l'assemblée générale d'avoir statué dans ce délai, le consentement à la cession est réputé acquis.

4. Sous 1 semaine après la prise de décision par l'assemblée générale, telle que citée au 3. ci-dessus, la gérance doit obligatoirement notifier le résultat de la consultation à l'associé cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé ; la décision portant agrément ou refus d'agrément de cession de parts sociales par l'assemblée générale n'a pas à être motivée.

La décision portant refus d'agrément de cession de parts sociales ouvre un délai de 3 mois durant lequel les associés disposent d'une faculté de rachat desdites parts à proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient à la date de notification du projet de cession.

Si à l'occasion de cette faculté de rachat, plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir des parts sociales, celles-ci sont réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement par rapport au nombre de parts détenues par l'ensemble des associés acheteurs ; s'il reste, après cette opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les associés acheteurs dont la demande n'a pas été intégralement satisfaite.

Si à l'occasion de cette faculté de rachat, aucun associé ne se porte acquéreur, la SOCIETE peut, par décision collective extraordinaire, décider de procéder au rachat des parts sociales de l'associé cédant en vue de leur annulation ou de les faire acquérir par un tiers désigné.

Toujours dans le cadre de cette faculté de rachat, la gérance a pour mission de collecter les offres individuelles émanant des associés puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la SOCIETE et de notifier sous 1 semaine au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, le nom des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la SOCIETE ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible ; les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui la sollicite.

Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé au comptant lors de la réalisation de la cession.

Toutes les dispositions précitées au présent article s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet de cession et de conserver ses parts sociales, à condition que la renonciation soit notifiée à la SOCIETE, par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications relatives aux offres d'achat et, le cas échéant, du prix déterminé par expertise.

Les associés ou les tiers qui se sont quant à eux portés acquéreurs ne peuvent pas se rétracter s'ils ont proposé au cédant de recourir à la procédure d'expertise et que celui-ci l'a accepté.

Dans tous les cas où des parts sociales font l'objet d'une acquisition, soit par un associé, soit par un tiers désigné par eux, soit par la SOCIETE, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, le transfert est régularisé d'office par la gérance, spécialement habilitée, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession.

Si aucune offre d'achat ou de rachat n'a été faite au cédant dans un délai de 3 mois suivant la date du refus d'agrément, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, de la dissolution de la SOCIETE.

Dans ce dernier cas, le cédant peut faire échec à la décision de dissolution en avisant la SOCIETE, dans le délai d'1 mois de ladite décision et par acte extrajudiciaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre émargement ou récépissé, qu'il renonce au projet initial de cession ; ces dispositions sont applicables au cas où la SOCIETE a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.



Transmission par décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la SOCIETE continue d'exister avec les associés survivants et les héritiers ou légataires du défunt.

Tout héritier ou ayant droit doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance.

La transmission de parts sociales par voie de succession ou par liquidation de communauté entre époux engendre la nécessité de procéder à l'agrément des héritiers ou ayants droits selon les mêmes conditions de notification, de délais et de recours qu'en cas de « cession » ; tous héritiers et ayants droit ne deviennent donc associés que s'ils ont reçu ledit agrément.

Cette disposition est applicable quand bien même les héritiers et ayants droits disposent déjà du statut d'associé de la SOCIETE.

Les parts sociales détenues par les héritiers et ayants droits n'ayant pas reçu l'agrément ne sont pas prises en compte pour les décisions collectives ordinaires et extraordinaires.

En cas de refus d'agrément, le prix de rachat des parts sociales de l'associé prédécédé, par les associés survivants ou par la SOCIETE en vue de leur annulation, est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de 2 % l'an depuis la date de l'ouverture de la succession jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que l'acquéreur aura, seul, droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

A défaut pour les associés ou la SOCIETE de procéder au rachat ou à la réduction du capital social dans le délai de 6 mois à compter de la date du refus d'agrément, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la SOCIETE.



En cas d'indivision successorale dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la SOCIETE, cette dernière peut, à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de l'ouverture de la succession, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision.

Tout acte de partage doit être valablement notifié à la SOCIETE par le copartageant le plus diligent.

Nantissement et cession forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la SOCIETE dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 1866 du Code civil et 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout nantissement de parts sociales devra être préalablement autorisé selon les mêmes conditions de notification, de délais et de recours qu'en cas de « cession ».

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée 1 mois avant la vente aux associés et à la SOCIETE par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de 5 jours francs à compter de la vente.

Toutes dispositions doivent être prises par la gérance pour faire connaître aux associés leur droit à substitution.

Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux à acquérir à proportion du nombre des parts qu'ils détenaient antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement satisfaite.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la SOCIETE peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, 1 mois avant la vente aux associés et à la SOCIETE, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



Les associés peuvent dans ce délai, à l'initiative de la gérance, décider de l'acquisition des parts sociales dans les conditions préalablement exposées pour la transmission par « cession ».

Si la vente a eu lieu, les associés ou la SOCIETE peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil.

Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

En cas d'apports de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut notifier son intention de devenir personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises.

L'acceptation ou l'agrément donné à l'apporteur ou l'acquéreur vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de cet apport ou de cette acquisition.

Si la notification intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition de parts sociales, le conjoint doit le cas échéant être agréé selon les mêmes conditions de notification, de délais et de recours qu'en cas de « cession ».

L'époux associé ne participe pas au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision sur l'agrément doit être prise et notifiée au conjoint dans les 3 mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé accordé ; quand il résulte de la décision dûment notifiée que le conjoint n'est pas agréé, l'époux apporteur ou acquéreur demeure associé pour la totalité des parts sociales souscrites ou acquises.

ARTICLE 11 : INCAPACITE ET RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation, le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs de ses associés ne mettra pas fin à la SOCIETE et, à moins que la décision collective extraordinaire n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle, ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés dans la SOCIETE, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminé dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les 2 mois de la remise du rapport d'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la SOCIETE après autorisation donnée par l'assemblée générale statuant à l'unanimité.

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

La demande de retrait est notifiée à la SOCIETE et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

<u>ARTICLE 12</u> : REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

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

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la SOCIETE toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'1 an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la SOCIETE.

Le tribunal peut accorder à la SOCIETE un délai maximal de 6 mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

La dissolution de la SOCIETE devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine de la SOCIETE à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

<u>ARTICLE 13</u> : GERANCE

Nomination d'un gérant et cessation de ses fonctions

La SOCIETE est dirigée et administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés, ou en dehors d'eux.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérant de la SOCIETE, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

Le ou les premiers gérants sont nommés dans les statuts constitutifs, par décision collective des associés ou dans un acte distinct signé par tous les associés.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont désignés par une décision collective ordinaire des associés ; les associés fixent la durée du mandat du ou des gérants, déterminée ou non, et fixent, le cas échéant, leur rémunération à ce titre.

Les fonctions de gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission d'un gérant n'a pas à être motivée mais doit faire l'objet d'un préavis de 3 mois, lequel préavis peut être réduit par décision collective ordinaire des associés.

Lorsqu'il n'existe qu'un seul gérant, la démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin au mandat d'un gérant par décision collective ordinaire. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime à la demande de tout associé.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Avant toute décision de révocation, les associés devront informer le gérant du projet de révocation le concernant et l'inviter à se justifier.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la SOCIETE, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

Au cas où un gérant viendrait à cesser ses fonctions, la SOCIETE sera administrée par la gérance restés en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par les associés du remplacement ou non du gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une décision collective ordinaire des associés convoqués dans un délai de 2 mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

Si la situation de vacance n'est pas régularisée dans le délai d'1 an, tout intéressé peut demander au tribunal de prononcer la dissolution anticipée de la SOCIETE.

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



Pouvoirs des gérants

La gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la SOCIETE dans son intérêt social et pour engager la SOCIETE par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux exerce séparément ses pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Tout gérant peut déléguer à un associé ou à un tiers le pouvoir d'accomplir au nom de la SOCIETE une ou plusieurs opérations déterminées.

À tout moment, les pouvoirs de la gérance ou d'un gérant peuvent être limités par décision collective extraordinaire.

Toute limitation des pouvoirs des gérants est inopposable aux tiers.

Responsabilité des gérants

Chaque gérant est responsable individuellement envers la SOCIETE et envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires, soit des violations des STATUTS, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits dommageables, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés ; toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, les associés peuvent individuellement intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants.

Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation de l'entier préjudice subi par la SOCIETE à laquelle, le cas échéant, les dommages-intérêts sont alloués.

L'exercice de l'action sociale ne peut être subordonné à l'avis préalable ou à l'autorisation des associés et ceux-ci ne peuvent par avance renoncer à l'exercice de cette action.



Aucune décision des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

Convention entre le gérant et la SOCIETE

Dans le cas où la SOCIETE exerce une activité économique au sens de l'article L.612-5 du Code de commerce, la gérance ou le commissaire aux comptes s'il en existe un, établit un rapport préalable aux associés concernant les conventions intervenues directement ou par des personnes interposées entre la SOCIETE et l'un de ses gérants ou intervenues entre la SOCIETE et une autre personne morale dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, et simultanément gérant de la SOCIETE.

Ce rapport préalable ne porte pas sur les conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

Les associés statuent sur ce rapport par décision collective ordinaire et approuvent ou désapprouvent les conventions visées.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérants de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la SOCIETE.

ARTICLE 14 : COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la gérance, peut verser ou laisser à disposition de la SOCIETE toutes sommes en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions d'intérêt et de retrait sont fixées en accord avec la gérance et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 15 : DECISIONS COLLECTIVES

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Les décisions collectives des associés sont prises, soit en assemblée, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit par consultation écrite des associés.

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.



Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions qui ne constituent pas des décisions de nature extraordinaire, notamment : celles relatives l'approbation du rapport écrit d'ensemble de la gérance sur l'année écoulée, indiquant les bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues ; celles relatives à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant la majorité des parts sociales.

Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les STATUTS exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessus, notamment : les décisions d'augmentation ou de réduction du capital social ; les décisions de prorogation de la SOCIETE ; les décisions de dissolution de la SOCIETE ; les décisions de transformation en société de toute autre forme ; les décisions ayant pour objet la modification des STATUTS et le cas échéant, les modifications des limitations de pouvoirs du ou des gérants de la SOCIETE.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées selon la règle de majorité suivante : unanimité.

Assemblées générales

Convocation et Ordre du jour

Les assemblées d'associés sont convoquées par le ou les gérants à toute époque. En cas de pluralité de gérants, chacun peut procéder à la convocation sans que les autres puissent s'y opposer.

Les convocations sont adressées aux associés au moins 15 jours avant la réunion par lettre recommandée, qui contient l'indication des questions inscrites à l'ordre du jour, ces dernières devant être libellées de telle sorte que leur portée et leur contenu apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

La convocation peut être verbale et l'assemblée peut se réunir sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.



Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la gérance doit adresser aux associés 15 jours avant la réunion un rapport d'ensemble sur l'activité de la SOCIETE, les rapports des commissaires aux comptes s'il y a lieu, le texte des résolutions et tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

Tout associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la consultation des associés.

Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'1 mois à compter de sa demande, solliciter du président du tribunal judiciaire du lieu du siège social, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour, sauf si tous les associés sont présents et acceptent d'examiner une question nouvellement portée à l'ordre du jour.

L'assemblée générale est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle 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.

Participation aux décisions et nombre de voix

Tout associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Représentation

Chaque associé peut se faire représenter par un autre associé, par son conjoint ou par toute autre personne de son choix.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée. Il peut également être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de 7 jours. Le mandat pour une assemblée vaut pour les assemblées successives, convoquées avec le même ordre du jour.

Présidence de l'assemblée

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède le plus grand nombre de parts sociales.

Si deux associés possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé des deux.



Consultation écrite

La gérance peut consulter par écrit les associés.

A l'appui de la demande de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à ceux-ci par lettre recommandée.

Les associés doivent, dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception des projets de résolution, émettre leur vote par écrit.

Pendant ledit délai, les associés peuvent demander à la gérance les explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ».

Tout associé qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai fixé ci-dessus, sera considéré comme s'étant abstenu.

Procès-verbaux

Procès-verbal d'assemblée générale

Toute délibération de l'assemblée générale des associés est constatée par un procès-verbal établi sur un registre spécial tenu au siège social coté et paraphé, soit par un juge du tribunal de commerce, soit par un juge du tribunal judiciaire, soit par le maire de la commune ou un adjoint au maire.

Toute délibération peut être également constatée sur des feuillets mobiles numérotés sans discontinuité également cotés et paraphés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le ou les gérants et par le président de séance lorsque, aucun gérant n'étant associé, il a été nécessaire d'en désigner un.

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.

Le procès-verbal indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms et qualité du président, les noms et prénoms des associés présents et représentés avec l'indication du nombre de parts sociales détenues par chacun, les noms prénoms et qualité du président de séance, les documents et rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats et le résultat des votes.

[redacted]

Consultations écrites

En cas de consultation écrite, il en est fait mention dans un procès-verbal établi et signé par le ou les gérants auquel est annexée la réponse de chaque associé.

Copies ou extraits des procès-verbaux

Les copies ou extraits de délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par le gérant.

Au cours de la liquidation de la SOCIETE, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 16 : COMPTES ANNUELS ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conformément à la loi et aux usages.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse notamment un inventaire des éléments actifs et passifs du patrimoine de la SOCIETE, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Au moins une fois par an, la gérance rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la SOCIETE au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L.612-1 du Code de commerce.

ARTICLE 17 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Les bénéfices nets de l'exercice sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la SOCIETE, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux. Ils sont inscrits à leur crédit dans les livres sociaux ou versés effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.

Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.

ARTICLE 18 : DISSOLUTION - LIQUIDATION

La SOCIETE est dissoute à l'arrivée du terme statutaire de sa durée, sauf prorogation régulière, ou s'il survient une cause de dissolution prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les décisions extraordinaires. La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

Un an au moins avant l'expiration de la SOCIETE, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la SOCIETE.

Sauf si elle résulte d'une fusion ou d'une scission ou de la réunion de toutes les parts sociales dans le patrimoine d'une personne morale, la dissolution de la SOCIETE entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la SOCIETE subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La dissolution de la SOCIETE a aussi pour conséquence de mettre fin aux fonctions des gérants.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la SOCIETE suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la SOCIETE et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, aux conditions de majorité des décisions ordinaires, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la SOCIETE. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la SOCIETE, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de 3 ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

Les règles concernant le partage des successions s'appliquent aux partages entre associés.



Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions légales relatives à l'indivision.

<u>ARTICLE 19</u> : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui, pendant la durée de la SOCIETE ou lors de sa liquidation, s'élèveraient soit entre la SOCIETE et les associés, soit entre les associés eux-mêmes à propos des affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

Fait à Paris, le 12 juin 2025, en cinq exemplaires.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE 95 BIS STRASBOURG

Le fondateur, Monsieur Aurélien Lafratta



et

Le fondateur, Monsieur Clément le Sueur

