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

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

S.C.I. de location*

Dénomination sociale 15 Avenue de la Republique

Capital social 240 000 Euros

Euros

Siège social 15 AV de la Republique 78 500 SARTROUVILLE

Statuts

Les soussignés (1)

1° Monsieur Jacques Georges ZOUARI PDG, et Madame Michele Josee BONEF, Ans epoux, demeurant ensemble SARTROUVILLE (78 500) 71 AV Camoin De Vence [redacted]

Nes savoir.

M ZOUARI a PARIS 12ème le 10 Avril 1952

Mme ZOUARI a Bois Colombes (92) le 20 07 1951

Tous deux Regime de la Separation de Biens act de Julien Saul Amaud. Mariage à ANDRESY (78) le 14 06 1977 precedé de Contrat de Mariage reçu par Me Jean Claude BOUCHET Notaire à ANDRESY le 16 Juillet 1977

2° M Alphonse Paul Jean MACE, Retraité, demeurant à Enghien (77124) 5 Rue de Cadeleux, epoux de mme et non remarié

à Madame Marie Françoise DE WALTRADE par sans

Ne à LUYAT (56) le 15.08 1944

3° la Societé Civile ALPHAGEST, au capital de 1524,49 €

Siège Social WORMS JRAWD (93160) 12 Place Georges Pompidou

immatriculée au RCS BOBIGNY sous le NO 401 720 370 représentée par son Gerant M Paul MACE susnommé

nt établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui endrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

statuts sont rédigés pour des S.C.I. classiques de location à l'exclusion des S.C.I. de construction-vente, des S.C.P.I. des S.C.I. à temps partagé, s apports sont prévus uniquement en numéraire.

[redacted]

113301 1991 Lagrange Imprimerie N 455 L. 75005 Paris reproduction interdite modèle déposé

TITRE I
FORME - DENOMINATION
OBJET - SIEGE SOCIAL - DUREE

Article 1 - Forme

Il est formé, par les présentes, entre les propriétaires des parts d'intérêts ci-après créées et celle qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile particulière qui sera régie par les article 1832 et suivants du Code Civil, le chapitre premier du titre II de la loi n°71-579 du 16 juillet 197 le chapitre premier du décret n°72-1236 du 29 décembre 1972 et par les présents statuts.

Cette société se prévaudra des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des Impôts.

ARTICLE 2 - DENOMINATION.

la DENOMINATION de la Société est
15 AVENUE de la REPUBLIQUE

ARTICLE 3 - OBJET

La Société a pour objet: la gestion, la location, des biens et droits immobiliers à acquérir Sartrouville (78500) 15 Avenue de la République.
Après démolition des constructions existantes, réaliser l'édification d'un immeuble, suite a permis de construire ~~———~~ délivré par la Mairie de Sartrouville, ~~le———————~~.
Mise en copropriété dudit immeuble.
Et généralement, toutes opérations quelconques immobilières, immobilières ou financières, rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptibles d'en faciliter réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et qu'elles ne sont pas contraires a dispositions prévues par e chapitre premier du titre II de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971.

Article 4 - Siège social

Son siège est fixé à :

SARTROUVILLE (78500) 15 AV. de la Republique

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance et en tout autre endroit par décision extraordinaire des associés.

Article 5 - Durée

La durée de la société est fixée à Quatre Vingt Dix . *(maximum 99 années)*
à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 : Apports

Les Associés font à la société les apports suivants, en numéraire, savoir :

1. M. et Mme ZOUARI : Douze milles €uros, ci ..... 12 000,00 €
2. M. MACE : Onze mille deux cents €uros, ci ..... 11 200,00 €
3. SC ALPHAGEST : Huit cents €uros, ci ..... 800,00 €

TOTAL : Vingt quatre mille €uros ..... 24 000,00 €

Article 7 : Capital social

Le capital social est porté à la somme de 24 000.00 €uros, montant des apports ci-dessus effectués.
Il est divisé en 2 400 parts d'intérêts de dix €uros chacune, numérotées de 1 à 2 400, et attribuées aux associés proportionnellement au montant de leurs apports respectifs, à savoir :

	Nb. de parts	Capital
1. Monsieur et Madame ZOUARI, à concurrence de 1200 parts numérotées de 1 à 1 200, en rémunération de leur apport et augmentation de capital, en numéraire représentant un capital social de 12 000 €, ci.....	1 200	12 000,00 €
2. Monsieur MACE Paul, à concurrence de 1 120 parts numérotées de 1 201 à 2 320, en rémunération de son apport en numéraire représentant un capital social de 11 200 €, ci.	1 120	11 200,00 €
3. SC ALPHAGEST, à concurrence de 80 parts numérotées de 2 321 à 2 400, en rémunération de son apport et augmentation du capital, en numéraire représentant un capital social de 800 €, ci.	80	800,00 €
TOTAL	2 400	24 000,00 €

Article 8 : Augmentation et réduction de capital

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale, mais seulement par l'élévation du taux nominal de chacune des parts d'intérêt existantes.

Il ne peut être créé de parts nouvelles qu'en cas de création de parties privatives nouvelles. L'assemblée générale fixe les conditions de cette augmentation de capital et, s'il y a lieu, celle de l'émission de nouvelles parts.

Le capital social peut être réduit dans les mêmes conditions en cas de suppression de parties privatives.

Article 9 : Parts d'intérêt

1°. - Il ne peut être créé aucun titre représentatif des parts d'intérêt.

Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts, des actes modificatifs de ces derniers et des cessions de parts régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, est délivré à chacun des associés, à ses frais.

2°.- Les parts d'intérêt sont indivisibles à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis d'une même part sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés ; à défaut de notification par acte extrajudiciaire à la société de la désignation de ce représentant, l'usufruitier est réputé jouer seul ce ra1e vis-à-vis de la société ; toutefois, en cas de votre sur une modification à apporter aux statuts, le concours du nu-propriétaire est indispensable.

3°.- Les droits et obligations attachés à chaque part d'intérêt la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions des associés prises régu1ièrement.

Article 10 : Libération des parts

Chaque associé doit verser à la société les sommes dont il fait apport et effectuer ainsi la libération des parts à lui attribuer dans les quinze jours de la demande qui lui en est :faite par la gérance sous pli recommandé avec accusé de réception.

Les parts doivent être libérées en numéraire. Elles peuvent également être libérées par compensation avec toutes sommes qui peuvent être dues aux associés par la société.

Il en est de même en cas d'augmentation du capital, soit par élévation de la valeur nominale des parts, soit par création de parts nouvelles.

A défaut de paiement des versements exigibles aux époques fixées par la gérance et quinze jours après l'accusé de réception d'une lettre recommandée restée sans effet, l'intérêt est dû pour chaque jour de retard, aux taux des avances sur titres de la Banque de France et sans qu'il soit besoin d'une demande en justice.

L'associé défaillant est en outre, passible de sanctions prévues à l'article 19 et n'est pas admis aux assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Article 11 : Constitution des groupes de parts - Affectation aux lots

Une assemblée générale extraordinaire des associés répartira les parts d'intérêt en groupes indivisibles à chacun desquels sera affecté un lot de l'état descriptif de l'immeuble social qui sera adopté par la même assemblée générale extraordinaire des associés, ainsi qu'il est dit à l'article 16 ci-après.

Il sera dressé un tableau établissant la composition des groupes de parts et l'affectation à chacun d'eux des lots de l'état descriptif de division.

Le nombre des parts composant chaque groupe est fixé proportionnellement à la valeur du lot auquel ce dernier donne vocation par rapport à la valeur de l'ensemble des lots appréciées au jour de l'établissement des groupes de parts, en fonction de leur consistance leur superficie, leur situation et leurs possibilités d'utilisation; ces critères doivent être respectés lors de la création de groupes de parts ou de changement dans leur composition.

Les groupes de parts sont, en principe, indivisibles. Leur composition ne saurait être remaniée qu'à la suite d'une modification des parties privatives de l'immeuble, de la division d'un lot, ou du rattachement à un local d'une partie d'un local contigu.

En cas de création de parties privatives nouvelles, les parts d'intérêt créées, conformément à l'article 8 ci-dessus, seront constituées en groupes de parts nouveaux, auxquels seront affectés les lots supplémentaires.

Toute suppression de parties privatives entraînera, en même temps que la réduction du capital prévu à l'article 8 ci-dessus, l'annulation des groupes de parts auxquels étaient affectés les lots supprimés.

Toute modification de l'état descriptif de division, de la composition des groupes de parts et de leur affectation aux lots doit être adoptée par l'assemblée générale extraordinaire des associés et recueillir l'accord de tous les associés concernés par la modification.
Toutefois, il peut être procédé, avec le seul accord des associés concernés et de la gérance, à la modification des groupes de parts et de l'état descriptif de division entraînée, savoir :

1°- Par la division d'un lot; dans ce cas, les parts d'intérêt constituant le groupe correspondant sont réparties en autant de groupes qu'il y a de nouveaux lots créés ;

2°- Par l'adjudication à un local d'un partie retranchée à un local contigu ; dans ce cas, les parts prélevées sur un groupe sont obligatoirement ajoutées à l'autre, de telle manière qu'il n'en résulte aucune modification dans la composition des groupes de parts appartenant aux autres associés ; ce changement entraîne la constitution de deux nouveaux groupes ; de plus il nécessite une cession de parts, lorsque les groupes concernés n'appartiennent pas au même associé.

Article 12 : Droits des groupes de parts

La propriété d'un groupe de parts d'intérêt confère à son propriétaire :

1°.- Le droit de se faire attribuer en pleine propriété des fractions d'immeubles divises et indivises composant le lot affecté à ce groupe ; cette attribution pourra avoir lieu lors de la dissolution de la société ou en cas de retrait anticipé, comme il est dit ci-après au titre VIII.

2°.- Jusqu'à cette attribution, le droit à la jouissance desdites fractions d'immeubles ; cette jouissance s'exercera conformément aux règles posées par le règlement prévu à l'article 16.

3°.- En outre, le cas échéant, le droit à une fraction proportionnelle au nombre des parts possédées dans les bénéfices et dans l'actif social autre que celui à comprendre dans les attributions.

Article 13 : Cession des parts

Toute cession de parts entre associés est libre. La cession à des tiers étrangers à la société ne peut avoir lieu qu'avec le consentement préalable de la gérance.

A cet effet, le cédant doit notifier son projet à la société, par lettre recommandée indiquant les noms, prénoms, domicile et nationalité du cessionnaire et le prix de la cession envisagée.

Dans les quinze jours qui suivent cette déclaration, la gérance statue sur l'agrément ou le refus de la personne présentée comme futur titulaire des parts et il est immédiatement donné connaissance de sa décision au cédant par carte-lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le cessionnaire est agréé par la gérance, la cession peut être régularisée sans délai.

Dans le cas contraire, le cédant peut exiger que son projet de cession soit soumis à l'assemblée générale ordinaire.

Pour user de cette faculté, le cédant doit, dans un délai de quinze jours francs à compter de la réception de la décision de refus prise par la gérance, demander à celle-ci de convoquer l'assemblée générale ordinaire. La gérance doit procéder à cette convocation au besoin à titre extraordinaire de manière que l'assemblée générale ordinaire soit réunie dans les deux mois de la demande présentée par le cédant. Faute par la gérance de déférer à la demande du cédant, celui-ci peut procéder lui-même à la convocation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale ordinaire statue souverainement aux conditions de quorum et de majorité prévues par l'article 28 des statuts.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés, ni contre la société. Elle est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de huit jours de la délibération.

Si la cession est autorisée par l'assemblée générale, elle doit être régularisée dans les deux mois de la notification de l'agrément, à défaut de quoi le cessionnaire devra à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si la cession n'est pas autorisée, les parts demeurent la propriété du cédant.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession; à titre gratuit ou onéreux, même à celle qui aurait lieu par adjudication publique en vertu d'une décision judiciaire ou autrement et notamment à celle faite dans les conditions prévues à l'article 8 de la loi du 16 Juillet 1971. Toutefois, ces dispositions d'agrément ne s'appliquent pas aux héritiers et représentants d'un associé décédé.

Les personnes auxquelles sont applicables les dispositions de l'alinéa précédent devront se faire agréer dan les deux mois de l'adjudication ou de la donation qui sera soumise à la condition suspensive de cet agrément et ne deviendra définitive qu'au cas où il serait obtenu.

Faute d'agrément, et seulement en cas d'adjudication, la gérance pourra exercer, sur les parts mises en vente, un droit de préemption au profit d'une ou de plusieurs personnes désignées par elle. Si la gérance exerce cette faculté, elle devra désigner le ou les bénéficiaires de la préemption, dans les dix jours de la notification du refus d'agrément de l'adjudicataire. Le ou les bénéficiaires se trouveront alors substitués purement et simplement à l'adjudicataire non agréé et tenus, aux lieu et place de ce dernier, de toutes les charges et conditions de l'adjudication.

A défaut d'exercice de cette faculté, les parts resteront la propriété de l'associé dont les droits avaient été mis en adjudication.

Toute cession devra comprendre la totalité des parts composant un ou plusieurs groupes.

La cession des parts d'intérêt s'opérera, conformément à l'article 1690 du Code Civil, par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accep1 par elle dans un acte notarié.

Le cessionnaire n'est tenu des dettes du cédant à l'égard de la société à la date de la cession que dans la mesure où cela résulte des obligations figurant à l'acte de cession ou à ses annexes.

Le cédant n'est dégagé de ses obligations personnelles à l'égard de la société que dans la mesure où celle-ci, par l'intermédiaire de son gérant, y a expressément consenti.

Article 14 : Responsabilité des associés

1°- Dans leurs rapports respectifs, les associés seront tenus des dettes et engagements sociaux, chacun dans la proportion du nombre de parts d'intérêt qu'il possède.

2°- Vis-à-vis des créanciers de la société,1es associés seront tenus des dettes et engagements sociaux: conformément à l'article 1863 du Code Civil, c'est-à-dire pour leur part virile.

3°- Sauf l'effet des sûretés réelles dont ils seraient bénéficiaires, les créanciers de la société ne pourront exercer leurs droits, ni contre un ancien associé attributaire par voie de retrait ou de partage, ni à l'encontre de ses ayants cause, qu'après discussion préalable des biens restant appartenir à la société.

Article 15 : Décès - Incapacité d'un associé

La société n'est pas dissoute parle décès de l'un ou de plusieurs des associés ; elle continue entre le ou les associés survivants et les héritiers ou représentants du ou des associés prédécédés.

Lesdits héritiers, ayants droit ou représentants, doivent justifier-ne leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, faute de quoi et jusqu'à production des pièces justificatives, la gérance peut, si bon lui semble, suspendre l'exercice des droits attachés aux parts d'intérêt de l'associé décédé.

De même, l'incapacité civile, la déconfiture, le règlement judiciaire, la. liquidation des biens ou la faillite personnelle de l'un ou de plusieurs des associés ne mettent pas fin à la société.

En aucun cas, les héritiers, représentants, créanciers, ayants cause ou ayants droit d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellées sur les biens, documents ou valeurs de la société, en demander la licitation ou le partage, autre que la partage partiel en cas de retrait dans les conditions prévues aux présents statuts, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

TITRE III

DIVISION DE L'1MMEUBLE SOCIAL - FINANCEMENT DE L'OPERATION

Article 16 : Division

Une assemblée générale extraordinaire des associés devra approuver avant l'entrée en jouissance des associés :

- l'état descriptif de division de l'immeuble, qui sera établi conformément aux dispositions de l'article 71 du décret du 14 octobre 1955 ;
- le règlement prévu à l'article 6 de la loi précitée du 16 Juillet 1971. Ce règlement sera établi en conformité de la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 ;
- la constitution des groupes de parts et leur affectation aux différents lots devant composer l'immeuble social ;

Artci1e 17 : Modalités de financement

L'ensemble des dépenses entraînées par la division de l'immeuble social seront financées au moyen :

- des apports en espèces servant à former le capital social ;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 18.

Toutefois, afin de diminuer l'effort financier des associés, la société pourra contracter, auprès de tous établissements de crédit, les emprunts qui seront jugés utiles par la gérance.

Ces emprunts pourront être contractés en considération seulement de l'acquisition de certains locaux déterminés.

Les associés qui désireraient recevoir leur attribution sans avoir à se charger d'une part d'emprunt seront tenus d'effectuer dans la caisse sociale, aux époques qui seront convenues avec la gérance, des versements correspondant à cette part d'emprunt.

La gérance fixera le mode, les époques et l'importance des versements, au titre tant de la libération du capital que des appels de fonds, en fonction des échéances que la société aura à couvrir.

Article 18 : Appels de fonds

Tout associé est tenu de contribuer, en proportion de ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la division de l'immeuble social, conformément à l'article 7 de la loi n° 71.579 du 16 Juillet 1971.

Dans le cas où la société obtiendrait des prêts destinés au financement spécifique de l'acquisition d'une catégorie de locaux, le montant de ces prêts viendra en diminution des appels de fonds à la charge des associés ayant vocation à ces locaux et ce, dans les proportions indiquées par les organismes prêteurs. Par contre, les bénéficiaires supporteront, dans les mêmes proportions, le remboursement de ces prêts et le paiement de tous intérêts, commissions, accessoires et frais de toute nature. Les sommes dues pourront faire l'objet d'appels de fonds au sens du présent article.

Les sommes provenant des appels de fonds sont portées sur les livres de la société, au crédit d'un compte spécial ouvert au nom de chaque associé intéressé. Elles constituent une créance contre la société, non productive d'intérêt et exigible seulement en nature, lors de 1a liquidation de la société. Ce compte peut être incorporé au capital comme il est dit ci-après.

Aucun gage particulier ne sera accordé pour ces avances et nul ne pourra réclamer le bénéfice d'aucune subrogation dans les droits des tiers.

Aucun gage particulier ne sera accordé pour ces comptes par son titulaire, pendant la durée de la société.

La créance résultant du versement des appels de fonds dépassant le capital social est indisso1ument liée à chaque groupe de parts et e11e suit ce dernier quels qu'en soient les propriétaires successifs. Elle est comprise, le cas échéant, dans la vente forcée des groupe de parts prévue par l'article 8 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider l'incorporation au capital de la créance résultant, pour tout associé, des sommes portées à son crédit dans les livres de la société au titre des versements d'appels de fonds..

Cette augmentation de capital ne doit absolument pas modifier la part que représente, dans le capital, chaque groupe de parts ; elle a lieu par voie d'élévation de la valeur nominale de la part.

A défaut par un associé d'effectuer, à l'échéance, un versement exigible, l'intérêt courra de plein droit au profit de la société, au taux des avances sur titres de la Banque de France (éventuellement majoré de six points ----) à compter de la date d'exigibilité et sans mise en demeure préalable.

Dans le cas où une répartition lésionnaire des parts d'intérêt au sein des groupes de parts ouvrirait le recours d'associés, les uns à l'égard des autres, dans les conditions prévues à l'article 9 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971, les associés concernés n'en seraient pas moins tenus aux appels de fonds à l'égard de la société dans la proportion de leurs droits dans le capital social.

La gérance est autorisée à constituer la société caution hypothécaire à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds.

L'engagement de la société, dans ce cas, est et doit rester strictement limité aux fractions divises et indivises d'immeuble auxquelles le bénéficiaire du crédit à vocation en propriété, en vertu des groupes de parts qu'il possède.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné.

Article 19 : Défaillance d'un associé

Si un associé ne contribue pas, proportionnellement à ses droits dans le capital, aux appels de fonds nécessités par la réalisation de l'objet social, il ne peut Prétendre ni à entrer en jouissance de la fraction de l'immeuble à laquelle il a vocation, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction ; de plus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée sans effet privant de plein droit l'associé déraillant de son droit de jouissance, la mise en vente publique de ses parts d'intérêt peut être autorisée par l'assemblée générale. Celle-ci, convoquée par la gérance, ou, en cas d'inaction de celle-ci: par tout associé, décide la mise en vente et fixe la mise à prix ; elle statue sur première convocation à la majorité des deux tiers du capital socia1 et sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés ; pour le calcul de ces majorités, il n'est pas tenu compte des parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée.

Si l'associé défaillant est titulaire de plusieurs groupes de parts d'intérêt, chacun d'eux peut être mis en vente séparément.

Cette mise en vente est notifiée à tous les associes y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un des journaux d'annonces légales du lieu du .siège social.

La notification et l'insertion légales doivent indiquer les conditions de vente publique ; montant de la mise à prix, nom et adresse de l'officier public chargé' de rédiger le cahier des charges et de procéder à la vente, lieu, jour et heure de la vente, formalité requise pour enchérir.

La vente peut avoir lieu dix jours après l'envoi de cette lettre recommandée. Il y est procédé en une seule fois, pour le compte et aux risques de l'associé défaillant, et, faute d'acquéreur au prix fixé par l'assemblée générale, la mise à prix peut être baissée indéfiniment.

Par le fait de l'adjudication, l'associé défaillant se trouve dépossédé de ses parts d'intérêt, et, si besoin est, son expulsion peut être décidée par simple ordonnance de référé.

Le produit de l'adjudication est affecté par privilège au paiement des sommes dont est redevable, à l'égard de la société, l'associé défaillant, qui reste tenu des appels de fonds mis en recouvrement, antérieurement à la vente. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les part s d'intérêt vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des parts.

Jusqu'à la vente des droits sociaux de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits par la société aux lieu et place de l'associé défaillant et au prorata de leurs droits sociaux.

TITRE IV

JOUISSANCE - GESTION ET ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

Article 20 : Jouissance

Chaque associé entrera en jouissance du ou des lots auxquels il aura vocation, en vertu de l'article 12 ci-dessus, dès l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de l'état descriptif de division, du règlement, de la constitution des groupes de parts et de leur affectation aux lots.

Cette jouissance s'exercera dans le respect de toutes les règles posées par le règlement visé, ,à l'article 16 ci-dessus.
Ce règlement est destiné à servir de règlement de copropriété, dès qu'un seul lot de l'immeuble cessera d'appartenir à la société ; jusque-là, la gérance remplira les fonctions dévolues au syndic par le règlement.

Article 21 : Paiement des charges

Les associés sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, *ainsi* qu'à celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, dans les conditions fixées par le règlement. Les dispositions de l'article 19 ci-dessus sont applicables à l'associé qui ne s'acquitte pas des charges lui incombant.

La participation des associés aux charges est susceptible toutefois de subir des modifications dans le cas prévu par l'article 10, quatrième alinéa de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971.

TITRE V

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 22 : Désignation et pouvoirs du ou des gérants

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis ou non parmi les associés, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire.

Une assemblée générale sera réunie incessamment en vue de procéder à la nomination du premier gérant cette assemblée pourra être tenue sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
La société sera administrée par M. Alphonse, Paul, Marie MACE.

Le gérant ou, s'ils sont plusieurs, chacun des gérants, agissant ensemble ou séparément, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet.

Il a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative, mais purement énonciative.

1°- Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques ;

2°- Il fait toutes études concernant la réalisation: de l'objet social, fait dresser tous plans et devis de travaux de réparations, installations et aménagements qu'il soumet à l'assemblée générale extraordinaire des associés; il fuit exécuter ces travaux, passe ou résilie avec ou sans indemnités tous traités et marchés avec tous entrepreneurs et fournisseurs ;

3°- Il dresse tous plans financiers en vue de la réalisation de l'objet social et fixe les dépenses générales d'administration ;

4°- Il réalise moyennant le prix et sous les charges et conditions qu'il juge convenable l'acquisition de l'immeuble social.

5°- Il exerce les fonctions dévolues au syndic par le règlement de copropriété, tant que l'entier immeuble appartient à la société ;

6°- Il acquiert le matériel et les objets mobiliers utiles aux besoins de la société ;

7°- Il engage et congédie tous salariés et collaborateurs, détermine leurs attributions, leurs traitements fixes ou proportionnels, et, s'il y a lieu, la durée de leurs fonctions ainsi que les autres conditions de leur admission et de leur retraite ; il organise toutes caisses de secours et de prévoyance ;

8°- Il encaisse toutes sommes dues à la société et paie toutes celles qu'elle peut devoir ; il débat, règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs, donne ou retire toutes quittances et décharges ;

9°- Il fait ouvrir à la société dans toutes banques ou établissements de crédit, ainsi qu'auprès des administrations des chèques postaux, tous comptes de dépôts, tous comptes courants, et crée tous chèques, ordres de virements et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes ;

10°- Il retire et reçoit de toutes entreprises privées ou publiques et de toutes administrations, notamment de celle s des postes, télégraphes et téléphone comme de toutes compagnies de roulage, messageries ou chemins de fer, les lettres, colis, paquets ou caisses, chargés ou non, recommandés ou non, adressés à la société; il émet, touche et acquitte tous mandats postaux et télégraphiques, réalise toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie des chèques postaux ;

11°- Il signe et accepte tous billets, traites, endos et effets de commerce, .et peut cautionner et avaliser ;

12°- Il contracte tous emprunts sous quelques formes que ce soit, décidés par l'assemblée générale extraordinaire des associés pour l'acquisition de l'immeuble social et tous travaux de réparations et aménagements, ainsi que le financement du coût de la construction ;

Il confère, à la sûreté de ces opérations, toutes garanties hypothécaires et autres ;

13°- Il contracte toutes assurances contre tous risques aux conditions qu'il avise, ainsi qu'il est dit ci-après.

Il signe toutes polices, règle tous sinistres, encaisse toutes indemnités.

Enfin, au titre d'assurance-crédit, et sauf' décisions contraires de l'assemblée générale extraordinaire, il peu1 contracter toutes assurances-groupes contre le décès des associés en vue de sauvegarder le remboursement des prêts, étant précisé que chaque associé supportera la partie de prime afférente à ses engagements.

14°- Il représente la société en justice, et, exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant ; produit à tous ordres et contributions, comme à toutes faillites ou règlements judiciaires, accepte tous règlements, reçoit tous dividendes ou collocations ;

15°- Il fait ou autorise tous traités, transactions compromis ; il consent tous acquiescements et désistement de tous privilèges, hypothèques, ou autres droits, ainsi que toutes antériorités et subrogations et toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et empêchements le tout avant ou après paiement ;

16°- Il établit l'état descriptif de division et le règlement précis ci-dessus, pour être soumis à l'approbation des associés ;

17°- Il fixe, émet et fait souscrire tous appels de fonds nécessités soit par l'acquisition, *soit* par le coût financier de la construction de l'immeuble, et ensuite de réparations et aménagements, *soit* par le remboursement d'emprunts, *soit* par le gestion et l'entretien de l'immeuble social. Il ne peut, en aucun cas, détourner de leur affectation spéciale, les fonds provenant des appels de fonds ; il en est particulièrement ainsi des sommes destinées à rembourser les emprunts hypothécaires ou leurs annuités au fur et à mesure de leurs échéances ;

18°- Il engage toutes procédures prévues par 1'article 8 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971 et l'article 19 ci-dessus contre les associés ne satisfaisant pas aux appels de fonds ou à leurs obligations générales ;

19°- Il consent l'attribution de tous lots de copropriété à titre de retrait anticipé aux associés, dans les conditions fixées aux présents statuts ;

20°- Il arrête les états de situations, les inventaires, les comptes ; il statue sur toutes propositions à soumettre à l'assemblée générale des associés, arrête l'ordre du jour et fait les convocations

21°- Il fixe les amortissements de toutes natures ;

22°- Il fait toutes propositions d'attribution et de répartition des bénéfices à présenter aux associés ;

23° - Enfin, il statue d'une façon générale sur tous les intér3ts qui rentrent dans l'administration de la société.

24° - Pour la réalisation de l'objet social (construction de l'immeuble à édifier) consentir toute caution hypothécaire sur les lots concernés par un emprunt.

Article 23 : Exercice des fonctions du gérant

Le ou les gérants devront consacrer à l'exercice de leurs mandats tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaire et de s'y intéresser.

Il pourra se démettre de ses fonctions, à condition d'en informer avec un préavis d'un mois, par pli recommandé, soit les associés, s'il est gérant unique, soit le ou les autres gérants s'ils sont plusieurs.

Les fonctions de gérant sont purement gratuites.

Le gérant ne contracte, en sa qualité de gérant e; à raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exécution de son mandat. Mais, s'il a la qualité d'associé, il est tenu des dettes sociales en cette qualité, conformément aux dispositions de l'article 14 ci-dessus.

Article 24 : Décès - Incapacité ou démission d'un gérant

En cas de décès, d'incapacité légale ou de démission du gérant ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, les associés seront d'urgence convoqués en assemblée ou consultés par correspondance à la diligence des gérants demeurés en fonctions, ou, à défaut, d'un des associés, à l'effet de pourvoir à son remplacement.

TITRE VI

ASSEMBLEES GENERALES

Article 25 : Dispositions communes aux assemblées générales ordinaires et extraordinaires

Les convocations aux assemblées sont faites par simple lettre recommandée adressée à tous les associés, postée dix jours francs au moins avant la réunion, et indiquant sommairement l'objet de l'assemblée. L'assemblée peut toujours se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés

Chaque associé ne peut se faire représenter que par un autre associé porteur d'un pouvoir dont la forme est arrêtée par le ou les gérants.

La délibération ne peut porter sur aucun objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou au domicile du gérant, ou de l'un des gérants s'ils sont plusieurs. Elle est présidée par le gérant ou le plus âgé des gérants ; il peut être constitué un bureau comprenant outre le président, les deux plus forts propriétaires de parts d'intérêts présents et acceptants ; un secrétaire pourra être pris en dehors des associés.

Il sera tenu une feuille de présence indiquant les nom, prénoms et domicile des associés présents et représentés ainsi que le nombre des parts possédées par chacun d'eux; cette feuille sera signée par tous les associés présents, soit en leur nom personnel, soit en qualité de mandataire des associés représentés, et certifiée exacte par le ou les gérants ou, s'il a été constitué un bureau, par le président et le secrétaire.

Chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède de parts d'intérêts. Toutefois, pour les décisions concernant la gestion ou l'entretien de l'immeuble, les associés disposent du nombre de voix indiqué à l'article 28 ci-après.

Les assemblées générales régulièrement constituée$ représentent l'universalité des associés. Leurs résolutions obligent même les dissidents, les incapables et les absents.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés soit par le ou les gérants, soit par les membres du bureau s'il en a été constitué.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique ou, s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

Article 26 : Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire des associés est convoquée par la gérance au moins une fois par semestre tant que les travaux de réparations et d'aménagement de l'immeuble social ne seront pas achevés et ensuite au moins une fois par an. La première assemblée doit Atre tenue au plus tard, six mois après la constitution de la société.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur l'initiative de la gérance ou à la demande des associés représentant le quart au moins des parts, apporter aux présents statuts toutes modifications. Elle peut décider notamment :

Elle peut également Atre convoquée extraordinairement à la demande d'associés représentant le quart au moins du capital social.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont adoptées valablement par des associés représentant au moins la moitié du capital social.

L'assemblée générale ordinaire confère toutes autorisations et tous pouvoirs complémentaires à la gérance, dans le cas où les pouvoirs que celle-ci tient des présents statuts seraient insuffisants. Elle nomme, s'il y a lieu, tout nouveau gérant.

L'assemblée générale qui statue annuellement sur les comptes de l'exercice écoulé entend le rapport de la gérance ; elle discute, approuve ou rectifie ces comptes.

Elle prend toutes décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Article 27 : Assemblée générale extraordinaire

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises valablement à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale extraordinaire peut, sur l'initiative de la gérance ou à la demande des associés représentant le quart au moins des parts, apporter aux présents statuts toutes modifications. Elle peut décider notamment :

- l'augmentation ou la prorogation de la sa dissolution ;
- la prorogation de la sa dissolution ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme, notamment en société anonyme ou en société à responsabilité limitée.

Elle approuve l'état descriptif de division et le règlement prévu à l'article 16 ci-dessus et adopte la constitution des groupes de parts et leur affectation aux lots.

Par dérogation aux dispositions du présent articlE les décisions devront être prises à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation. à la majorité des deux tiers des voix des associés présents ou représentés, pour autoriser la vente publique des parts d'un associé, prévue à l'article 19 ci-dessus.

Article 28 : Décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble.

Les décisions concernant la gestion et l'entretien de l'immeuble sont prises par l'assemblée des associés, statuant aux conditions de décompte des voix, de quorum et de majorité fixés par le règlement.

Spécialement les associés votent avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses ; lorsque celles-ci ne sont mises, par le règlement, qu'à la charge de certains d'entre eux, seuls ces associés prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

TITRE VII

REGISTRE DES ASSOCIES - INVENTAIRE - BENEFICES

Article 29 : Registre des associés

Il est tenu au siège de la société ou, s'il y a lieu, au domicile élu du liquidateur, un registre sur lequel sont portés, en regard de l'indication de chacun des groupes de parts et des locaux auxquels ils donnent vocation, les nom, prénoms, domicile réel ou élu des associés qui en sont propriétaires , il est constamment tenu à jour au moyen des indications contenues dans les notifications faites à la société à l'occasion des changements de domicile des associés et des mutations de parts d'intérêt.

Ce registre est tenu à la disposition de chaque associé qui en fait la demande. Cette obligation subsiste jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans à compter du retrait de l'associé ou de la dissolution de la société.

Article 30 : Ecritures sociales - Inventaires

Il sera tenu au siège social des écritures régulières des opérations de la société.

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre la constitution de la société et le trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt

Il sera établi chaque année, au trente et un décembre, et pour la première fois le trente et un décembre mil neuf cent quatre vingt par les soins du ou des gérants, un inventaire général contenant l'indication de tous les éléments composant l'actif et le passif de la société, un compte de profits et pertes et un bilan résumant l'inventaire.

Article 31 : Bénéfices - Répartition

Au cas où la société viendrait, exceptionnellement, à faire des bénéfices en argent, ceux-ci seraient répartis également entre toutes les parts, après prélèvements de toutes réserves ou amortissements que l'assemblée générale fixerait sur la proposition de la gérance.

TITRE VIII

PARTAGE PARTIEL - DISSOLUTION - LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 32 : Retrait d'un associé

Chaque associé peut se retirer à tout instant de la société en se faisant attribuer en pleine propriété :

1°- Les fractions divises et indivises d'immeuble constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant ;

2°- Eventuellement, le droit aux primes à la construction et à tous avantages restant à recevoir, attachés aux lots ainsi attribués.

Le retrait anticipé d'un associé ne peut être réalisé que s'il a satisfait aux appels de fonds, au paiement de toutes les charges de jouissance et d'une manière générale, à toutes ses obligations envers la société.

La demande de retrait est faite par lettre recommandée adressée à la gérance.

Le retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé qui se retire et le ou l'un des gérants.

En cas de refus de la gérance, le retrait peut être prononcé par ordonnance du président du tribunal de grande instance qui statue suivant la forme prévue pour les référés.

Le retrait entraîne de plein droit l'annulation des parts d'intérêt et des groupes correspondant aux locaux attribués, et la réduction corrélative du capital social. Le ou l'un des gérants constate la réduction du capital et apporte aux statuts les modifications nécessaires.

Le retrait peut avoir lieu même après dissolution de la société. Le rôle et les pouvoirs dévolus à la gérance dans cette opération sont alors exercés par le ou les liquidateurs.

Après l'attribution, le bénéficiaire n'est plus tenu que de ses parts et portions dans le passif social existant au jour de l'attribution.

Il est précisé à cet égard que les attributaires de locaux ayant donné lieu à l'octroi d'un prêt doivent supporter leur quote-part de passif selon la répartition faite par les organismes prêteurs.

Les frais de toutes sortes, entraînés par cette attribution, sont à la charge de l'attributaire.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour consentir l'attribution des locaux, effectuer la réduction de capital et faire, avec l'associé attributaire, toutes conventions concernant la prise en charge d'une partie du passif social par celui-ci, s'il y a lieu, le tout dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi N° 71-579 du 16 Juillet 1971.

Àrtic1e 33 : Dissolution - Liquidation – Partage

La dissolution de la société se produit à l'expiration de sa durée; elle peut, également, être décidée par anticipation, par l'assemblée générale statuant à la double majorité des deux tiers des associés et des deux tiers des voix.

L'assemblée générale désigne un ou plusieurs liquidateurs chargés de gérer 1a société pendant la période de liquidation et de procéder au partage.

La décision de l'assemblée est opposable aux associés non présents ou non représentés, ainsi qu'aux bénéficiaires ou ayants droit de promesse d'attribution, absents ou incapables.

La nomination du ou des liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance, et de tous mandataires.

Il est attribué en pleine propriété, à chacun des associés :

1°- les fractions divises et indivises d'immeuble constituant le ou les lots affectés aux groupes de parts lui appartenant ;

2°- éventuellement, le droit aux primes à la construction et à tous avantages restant à recevoir, attachés aux lots ainsi attribués ;

Le passif social est supporté par chacun des associés et réparti entre eux, proportionnellement au nombre de parts lui appartenant. Toutefois, le montant des emprunts contractés pour l'acquisition est réparti selon les proportions indiquées par les organismes prêteurs.

Dans 1e cas où la succession d'un associé décédé n'est pas liquidée, les droits et charges propres au défunt sont attribués indivisément au nom de ses ayants droit et cette attribution n'entraîne pas de leur part acceptation de la succession, du legs ou de la donation.

Les associés qui n'ont pas satisfait aux obligation auxquelles ils sont tenus envers la société ne peuvent prétendre à aucune attribution tant qu'ils ne sont pas acquittés. Dans ce cas, le partage est limité aux associés dont la situation est régulière.

Les droits, frais et honoraires occasionnés par le partage sont supportés par les attributaires au prorata du nombre de parts dont ils sont respectivement propriétaires.

Le liquidateur fait établir le projet de partage par acte notarié. Les associés sont invités à comparaître devant notaire, au besoin par sommation du liquidateur, à l'effet de prendre connaissance du projet de partage et de l'approuver ou le contester.

Les associés qui contestent le partage disposent d'un délai de quinze jours à compter de cette date pour assigner le liquidateur en rectification devant le tribunal de grande instance du siège social. A défaut d'assignation dans ledit délai, les attributions faites par le liquidateur deviennent définitives et sont opposables aux associés non présents ou représentés absents ou incapables.

La publication au fichier immobilier des actes ou décisions constatant les attributions est faite à la diligence du liquidateur.

Pendant la durée de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée subsistent comme pendant le cours de la société et conservent la même force obligatoire vis-à-vis des incapables, des dissidents et des absents.

Pendant le même temps, la personnalité morale de la société continue, de telle sorte que les biens sociaux demeurent la propriété de la société et ne peuvent être considérés comme étant la propriété indivise des associés individuellement, cela même dans les rapports de ces derniers entre eux.

L'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus au liquidateur.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, les fonds pouvant rester disponibles sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 34 : Contestations

Toutes contestations qui, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, pourront s'élever relativement aux affaires sociales, soit entre les associés eux-mêmes, soit entre la société et les associés, soit enfin, entre les associés survivants et les héritiers, ayants droit, ou représentants d'un associé prédécédé, seront de la compétence des tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 35 : Election de domicile

Les associés sont tenus de notifier à la société ou au liquidateur leurs changements de domicile.

Tout associé est tenu, en cas de contestation, d'élire domicile dans le ressort du tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble, et toutes notifications, significations et assignations doivent être faites à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les exploits sont valablement délivrés en l'immeuble social; il en est de même pour les besoins des opérations de liquidation-partage.

TITRE IX

CONSTITUTION DES GROUPES DE PARTS D'INTERET

Article 36 : Un tableau de répartition des groupes de parts d'intérêt et d'affectation de chacun d'eux aux divers lots de l'état descriptif de division de l'immeuble sera établi ultérieurement ainsi qu'il est dit à l'article 11 ci-dessus.

FORMALITES
ENREGISTREMENT

Les comparants ès-qualités obligent la société présentement constituée à fonctionner conformément à son objet.

RAYÉS NULS

3
8

Lieu et date de signature (jour, mois, an) en toutes

Fait à SARTROUVILLE
le 6 01 2009
en 6 *originaux, dont un pour l'enregistrement*
et un pour le dépôt au siège social.

ENREGISTRÉ

SIGNATURES*

[redacted]

Pour copie certifiée conforme

[redacted]