STATUTS
Société Civile Immobilière IMS

Les soussignés :

- Madame Isabelle Thérèse AIDAN, née Cohen, demeurant au 12 rue Marbeau 75116 Paris, sans profession, née le 16/12/1971 à Puteaux, mariée à Monsieur Sam Aidan, sous le régime de la séparation de biens.
- Monsieur Michael Simon COHEN, demeurant au 75 ter avenue de Wagram 75017 Paris, gérant de société, né le 07/07/1975 à Puteaux, veuf.
- Monsieur Steve Jacques David COHEN, demeurant 15 rue Daru 75008 Paris, gérant de société, né le 20/03/1977 à Paris, Célibataire.

ont établi, ainsi qu'il suit les statuts de la Société devant exister entre eux et toute autre personne pouvant acquérir la qualité d'associé.

Article 1 : Forme
Il est formé une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

Article 2 : Objet
La société a pour objet la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou tout autre forme d'un immeuble que la société se propose d'acquérir (ou apporté à la société) et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

Article 3 : Dénomination sociale
La société prend la dénomination de IMS. Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots “ Société Civile Immobilière ”, suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 4 : Durée
La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés compétent, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

1. Prorogation : Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. A défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au Président du Tribunal de grande instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée. La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

2. Dissolution : La société sera dissoute dans tous les cas prévus par l’article 1844-7 du code civil, et de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée pour la modification des statuts. La dissolution ne pourra pas intervenir automatiquement par suite d'un événement affectant la qualité d'un associé, comme par exemple: décès, faillite personnelle, liquidation ou règlement judiciaire d'un associé, cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non.

Article 5 : Siège social
Le siège de la société est fixé à Paris, 75 ter avenue de Wagram 75017 Paris
Ce siège ne pourra être transféré que sur décision extraordinaire des associés. Cependant, si le siège est transféré dans la même commune ou le même département, cette décision pourra être prise par la gérance qui, dans ce cas, est habilitée à modifier les statuts en conséquence.

Article 6 : Apports
Les apports faits par les associés sont les suivants :

Mme Isabelle Aidan	apporte à la société une somme en numéraire de :	216,60 €.
M. Michael Cohen	apporte à la société une somme en numéraire de :	450 €.
M. Steve Cohen	apporte à la société une somme en numéraire de :	333,40€.

TOTAL 1 000 €.

Ladite somme a été immédiatement déposée en numéraire dans la caisse sociale, ce qui est reconnu par M. Michael Cohen désigné ci-après en qualité de gérant.

Article 7 : Capital social

1. Montant du capital social

Le capital social est fixé à la somme totale de 1 000€ se décomposant comme suit :

- Apport en espèces de Mme. Isabelle Aidan, pour une somme de 216,60€
- Apport en espèces de M. Michael Cohen, pour une somme de 450 €
- Apport en espèces de M. Steve Cohen, pour une somme de 333,40 €

Total 1000 €

Le capital social est divisé en 10 000 parts sociales de 0,1 euros chacune, numérotées de 1 à 10 000 et attribuées de la manière suivante :

Il est attribué à :

Mme Isabelle Aidan	2166 parts numérotées	de	1	à	2166 soit	2166 parts
M Michael Cohen	4500 parts numérotées	de	2167	à	6666 soit	4500 parts
M Steve Cohen	3334 parts numérotées	de	6667	à	10000 soit	3334 parts

Total 1 0000 parts

Article 8 : Augmentation et réduction du capital

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois par décision de l'assemblée générale extraordinaire. Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une capitalisation de réserves ou de bénéfices. En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société. Lors de la décision d'augmenter le capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par création de parts nouvelles. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés.

L'assemblée générale extraordinaire peut également décider de réduire le capital social. Cette réduction pourra avoir lieu par remboursement ou rachat de parts, par réduction de leur montant nominal ou de leur nombre. Notamment, la décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé ou celle dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé vaut réduction du capital social au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou toute autre personne par eux désignée, la gérance ayant tous pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

Article 9 : Titre des associés

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par un gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Article 10 : Droits et obligations des associés

1. Droits des associés

Droit de retrait : tout associé peut se retirer de la société selon les modalités de l'article 18.

Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation : outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-propriétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

Droit d'intervention dans la vie sociale : tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter. Chaque part sociale donne droit à une voix. Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire pour toutes les décisions prises en assemblée générale extraordinaire et à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblée générale ordinaire.

2. Obligations des associés

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la société. L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible. Tout associé a l'obligation de répondre aux appels de fonds lancés par la gérance et qui seront destinés soit à libérer le capital social soit a réaliser l'objet social. Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

Article 11 : Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Article 12 : scellés

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration

Article 13 : Faillite d'un associé

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 14 : Cession des parts

1. Forme des cessions :

Toute cession de parts doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte notarié.

2. Opposabilité des cessions :

Les cessions de parts sociales seront opposables à la société: soit après leur inscription sur un registre tenu spécialement à cet effet par le gérant, soit après signification par acte d'huissier, soit après l'acceptation par la société dans un acte notarié. En outre, pour être opposables aux tiers, ces cessions devront faire l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal compétent de deux originaux de l'acte sous-seing privé ou de deux copies authentiques de l'acte notarié. A défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachés à cette qualité.

3. Agrément des cessions :

Toutes cessions de parts sociales, y compris entre associés, sont soumises à une procédure préalable de droit de priorité et d'agrément, dans les conditions suivantes :

A. Obligation de proposition préalable aux associés :
Tout associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts doit d'abord proposer ses parts aux autres associés, proportionnellement à la part qu'ils détiennent dans le capital social. La proposition doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise contre récépissé, en indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et le prix proposé

Les associés disposent d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de cette notification pour manifester leur volonté d'acquérir tout ou partie des parts proposées.

B. Répartition des parts entre associés intéressés :
Si plusieurs associés souhaitent acheter, les parts seront réparties entre eux au prorata de leur participation au capital social.

En cas de renonciation partielle, les parts non acquises seront réparties entre les autres associés intéressés dans la même proportion.

C. Défaut d'acquisition par les associés :
Si aucun associé n'accepte ou n'acquiert la totalité des parts proposées dans ce délai, l'associé cédant pourra rechercher un tiers cessionnaire.
Toute cession à un tiers reste toutefois soumise à l'agrément préalable des associés selon la procédure prévue ci-après.

D. Agrément pour les cessions à un tiers :
L'associé cédant devra notifier à la société et à chaque associé, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'identité complète du tiers candidat cessionnaire ainsi que les conditions de la cession envisagée.
La décision d'agrément est prise à l'unanimité des associés non cédants, dans un délai de trente (30) jours suivant la notification.
À défaut de décision expresse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

E. Refus d'agrément :
En cas de refus d'agrément, les associés ayant refusé doivent proposer un ou plusieurs acquéreurs ou racheter eux-mêmes les parts aux mêmes conditions dans un délai de trois (3) mois.
En cas de pluralité d'acquéreurs, les parts seront réparties entre eux proportionnellement à leur part dans le capital social.

À défaut de rachat dans ce délai, l'agrément sera réputé donné.

F. Fixation du prix en cas de contestation :
En cas de désaccord sur le prix, celui-ci sera fixé selon les modalités de l'article 1843-4 du Code civil par un expert désigné, à défaut d'accord amiable.

Article 15 : Décès d'un associé

Le décès d'un associé n'entraîne pas la dissolution de la société.
Les héritiers, légataires ou ayants droit de l'associé décédé sont de plein droit admis au sein de la société en qualité d'associés, sans qu'il soit nécessaire de solliciter l'agrément des autres associés.
Ils sont investis des droits attachés aux parts sociales transmises et sont tenus aux obligations des associés telles que prévues aux présents statuts.
La société devra être informée du décès sans délai, par tout moyen écrit, par les ayants droit ou toute personne ayant qualité pour le faire.

Article 16 : Donation de parts sociales

Les parts sociales sont librement transmissibles par donation :

- entre parents et enfants exclusivement,
- ainsi qu'au profit de sociétés dont le capital est détenu intégralement par les parents et/ou enfants des associés donateurs.

Toute donation à une autre personne ou entité reste soumise à l'agrément dans les conditions fixées par l'article 14 des statuts.

Article 17 : Epoux communs en biens

L'époux commun en biens qui apporte à la Société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport. Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé. Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 14 des présents statuts.

Article 18 : Retrait d'un associé

Tout associé peut demander à se retirer de la Société à tout moment, sous réserve de notifier sa volonté par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la gérance.

La Société s'engage à permettre le retrait effectif de l'associé dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la réception de ladite notification. Le retrait prendra la forme du rachat des parts sociales de l'associé sortant, à leur valeur déterminée d'un commun accord entre les associés. À défaut d'accord, la valeur sera fixée par un expert désigné d'un commun accord ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal statuant en référé.

Dans le cas où la trésorerie de la Société ne permettrait pas de procéder à ce rachat, la Société s'engage à entreprendre toutes diligences pour vendre un ou plusieurs de ses biens immobiliers ou actifs dans les meilleurs délais, afin de réunir les liquidités nécessaires pour indemniser l'associé sortant. En cas de difficultés liées aux conditions du marché, les parties conviennent que ce délai pourra être prorogé de bonne foi, dans la limite du raisonnable.

Article 19 : Administration de la société

1. Nomination du gérant et durée d'exercice des fonctions du gérant. La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée par la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le premier gérant de la société nommé pour une durée illimitée Michael COHEN est ici présent et qui déclare accepter ses fonctions. Un gérant peut démissionner à la clôture d'un exercice, à charge pour lui de notifier à chacun des associés et le cas échéant, aux autres gérants son intention au moins trois mois avant la clôture de l'exercice social. Cette démission ne prendra effet qu'au jour de cette clôture. Tout gérant pourra être révoqué suivant décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages-intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

2. Pouvoirs du gérant. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance. Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

3. Rémunération du gérant. En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

4. Responsabilité du gérant. Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion. Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, 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 du 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.

5. Action sociale en responsabilité contre les gérants. Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant des dommages-intérêts sont alloués à la société.

6. Consultation écrite et participation à distance. La consultation écrite peut être organisée par voie postale ou par tout moyen électronique permettant l'identification des associés et l'intégrité des documents transmis, notamment la visioconférence, l'audioconférence ou tout système sécurisé. La participation à distance est réputée équivalente à une présence physique. La gérance envoie aux associés, par courrier ou par voie électronique, le texte des projets de résolutions et documents nécessaires à leur information. Chaque associé renvoie son vote par écrit ou par voie électronique, daté et signé, y compris au moyen d'une signature électronique conforme au règlement eIDAS. À défaut de réponse dans un délai de quinze (15) jours, l'associé est réputé s'être abstenu. Les réponses, quel qu'en soit le support, sont annexées au procès-verbal.

7. Décisions ordinaires. Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts. Les comptes sociaux sont approuvés annuellement par décision ordinaire. Les décisions ordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

8. Décisions extraordinaires. Les décisions extraordinaires concernent la modification des statuts. Les décisions extraordinaires ne pourront être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Article 20 : Droit de communication

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois l'an, communication des livres et documents sociaux. Également une fois l'an, chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois.

Article 21 : Exercice social

Chaque exercice social commencera le ler janvier et finira le 31 décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de cette société au registre du commerce et des sociétés compétent et finira le 31 décembre de l'année suivante de l'immatriculation.

Article 22 : Comptes sociaux

La gérance doit tenir une comptabilité claire et précise. À la clôture de chaque exercice social, elle dressera un bilan financier de l'année écoulée qu'elle soumettra à l'approbation de l'assemblée générale. La collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes et sur l'affectation du résultat.

1. Bénéfices : Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles: en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

2. Pertes : Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

Article 23 : Compte courant

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société avec le consentement de la gérance. Cette avance sera faite pour une durée et moyennant un intérêt fixé par la gérance. Toutefois, si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, l'accord, concernant l'ouverture de ce compte, la durée et l'intérêt, sera obtenu auprès de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire. Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée. Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année sauf décision contraire de la collectivité des associés statuant en décision ordinaire.

Article 24 : Dissolution

La dissolution de la société entraîne sa liquidation sauf les cas de fusion ou de scission. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication. La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention " Société en liquidation " ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé. Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société. Il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

Article 25 : Personnalité morale

Cette société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par ce contrat de société et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations. Toutes les dispositions de ce contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu de ces statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés tant que la société n'est pas immatriculée.

Article 26 : Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de grande instance territorialement compétent.

Article 27 : Pouvoirs

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant à l'effet d'accomplir tous les actes de gestion entrant dans l'objet social. L'immatriculation de la société entraînera reprise de ces actes qui seront, alors, censés avoir été souscrits dès l'origine par elle. La gérance a tous pouvoirs à l'effet de procéder ou de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Fait en quatre exemplaires,

À Paris, le 06/02/2026

Isabelle Aidan



Michael Cohen



Steve Cohen

