Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS ENTREPRISES BLANC MESNIL
Le 14/04/2006 Bordereau n°2006/116 Case n° 1 ... 327
Enregistrement : 1 890 € Pénalités :
Total liquidé : mille huit cent quatre vingt-dix euros
Montant reçu : mille huit cent quatre vingt dix euros
Le Contrôleur principal
Mme Marie-Françoise RAVELOJAONA
Contrôleur Principal des Impôts

INPI
6922
20 AVR. 2006
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE BOBIGNY (Seine-St-Denis)

SCI THE

Société Civile Immobilière au capital de 100.000 Euros

Siège social : ZAC PARIS NORD II – ALLEE DES ERABLES – 93420 VILLEPINTE

STATUTS

Les soussignés :

- **Monsieur Jean-François BALLIN** demeurant 3 Cours Paul Géraldy - MONTERVRAIN (77144),

  Né le 31 août 1968 à TOURS (37),

  Marié avec Madame Karine SOENEN sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage passé devant Maître CAUSSE, Notaire à PIERREFONDS (Oise), en date du 29 août 1996, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de NOGENT SUR MARNE, le 14 septembre 1996.

- **Monsieur Quintin CUTLER,** demeurant 51, rue des Abesses – PARIS (75018),

  né le 4 mai 1964 à IPSWICH (Grande Bretagne)

  Marié avec Madame Floriane TORTUYAUX, sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un contrat de mariage passé devant Maître LE COLLINET, Notaire à PARIS (75011), préalable à son union célébrée à la mairie de Paris le 29 mars 2002.

- La Société « **DYNAMI AVIATION** », société par actions simplifiée au capital de 40.000 €uros, dont le siège social est à BOBIGNY (93.000) – 7, Place du Novembre, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 479 382 541,

  Représentée par Monsieur Jean-François BALLIN, Président, spécialement habilité à l'effet des présentes, en vertu d'une décision collective des associés du 6 Février 2006.

IL A ETE EXPOSE PREALABLEMENT AUX STATUTS, OBJET DES PRESENTES, CE QUI SUIT :

JFB

EXPOSE

Messieurs Jean-François BALLIN, Quintin CUTLER et la société DYNAMI AVIATION ont décidé de constituer une SCI pour acquérir des locaux devant servir de siège à la société DYNAMI AVIATION, après divers travaux.
Messieurs Jean-François BALLIN, Quintin CUTLER et la société DYNAMI AVIATION ont convenu de souscrire au capital de la SCI en pleine propriété dans des proportions leur permettant, en fonction des valeurs économiques respectives de chaque droit de procéder à un échange entre la nue-propriété des parts et leur usufruit temporaire sur une durée de quinze ans.

Cette souscription et cet échange immédiat sont motivés par la volonté de Messieurs Jean-François BALLIN et Quintin CUTLER de conserver, à terme, la pleine propriété des parts représentatives du bien immobilier qu'ils ont recherché, dont ils ont négocié le rachat et qu'ils souhaitent conserver à terme pour compléter leur retraite.

La société DYNAMI AVIATION devant établir son siège social dans l'immeuble précité et supporter à ce titre des loyers, les parties ont convenu de la faire souscrire au capital avec vocation à recevoir l'usufruit temporaire de l'intégralité des parts. La qualité d'usufruitier lui permettra selon le prévisionnel établi de retirer des profits significatifs de la location de l'immeuble tout en maîtrisant pendant quinze ans les principales décisions de gestion de la SCI, ainsi que la plupart des décisions collectives.

Sa qualité d'usufruitier la préservera en outre de la responsabilité indéfinie et conjointe des associés de sociétés civiles.

En conséquence, les parties ont établi les statuts d'une société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1 - FORME

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

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, et toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination de « **SCI THE** ».

JFB

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots "Société civile" et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **ZAC PARIS NORD II – ALLEE DES ERABLES – 93420 VILLEPINTE.**

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

ARTICLE 6 - APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants :

Monsieur Jean-François BALLIN apporte la somme de
QUINZE MILLE EUROS, ci :..... 15.000 €

Monsieur Quintin CUTLER apporte la somme de
QUINZE MILLE EUROS, ci : ..... 15.000 €

La Société DYNAMI AVIATION apporte la somme de
SOIXANTE DIX MILLE EUROS ..... 70.000 €

Montant des apports en numéraire : **100.000 €**

Ces apports seront versés à la société, sur appel de la gérance. En contrepartie de leurs apports respectifs, les apporteurs ont reçu des parts sociales en pleine propriété, numérotées comme suit :

- Monsieur Jean-François BALLIN
à concurrence de CENT CINQUANTE parts sociales
portant les numéros 1 à 150, ci : ..... 150 parts

- Monsieur Quintin CUTLER
à concurrence de CENT CINQUANTE parts sociales
portant les numéros 151 à 300, ci : ..... 150 parts

- La société DYNAMI AVIATION
à concurrence de SEPT CENTS parts sociales
portant les numéros 301 à 1.000, ci : .... 700 parts

JFB

A titre d'échange, Messieurs Jean-François BALLIN et Quintin CUTLER remettent immédiatement à la société « DYNAMI AVIATION » l'usufruit temporaire de quinze(15) ans de la totalité des titres reçus en pleine propriété, chacun à proportion de ses droits au capital, le terme de l'usufruit temporaire étant précisé ci-après à l'article 7. En contrepartie, la société « DYNAMI AVIATION » remet immédiatement à Messieurs Jean-François BALLIN et Quintin CULTER, la nue-propriété de la totalité des titres reçus en pleine propriété, en se réservant leur usufruit temporaire de quinze (15) années.

Les conditions de l'échange ont été arrêtées entre les parties sur la base d'une valorisation économique de l'usufruit temporaire échangé ou réservé, d'une durée de quinze ans, à 70 % de la valeur de pleine propriété.

Cette valorisation résulte principalement de la rentabilité prévisionnelle sur quinze (15) ans de l'immeuble à acquérir.

Ainsi Monsieur Jean-François BALLIN remet immédiatement l'usufruit temporaire d'une durée de quinze (15) ans de ses 150 parts numérotées 1 à 150 à la société DYNAMI AVIATION qui lui remet en échange la nue-propriété de 350 de ses parts sociales numérotées 301 à 650.

Monsieur Quintin CUTLER remet immédiatement l'usufruit temporaire d'une durée de quinze (15) ans de ses 150 parts numérotées 151 à 300 à la société DYNAMI AVIATION qui lui remet en échange la nue-propriété de 350 de ses parts sociales numérotées 651 à 1.000.

En conformité avec les règles d'évaluation prévues par l'article 669 II du CGI, la valeur fiscale de l'échange sera calculée en valorisant l'usufruit temporaire à 46% de la valeur de la pleine propriété.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **CENT MILLE EUROS (100.000 €)** .

Il est divisé en 1.000 parts sociales, numérotées de 1 à 1.000, d'une valeur nominale de 100 euros chacune, attribuées aux associés suite à leurs apports respectifs et aux échanges intervenus :

Monsieur Jean-François BALLIN, à concurrence de CINQ CENTS parts en nue-propriété, numérotées de 1 à 150 et de 301 à 650.

Monsieur Quintin CUTLER à concurrence de CINQ CENTS parts en nue-propriété, numérotées de 151 à 300 et de 651 à 1.000.

La société « DYNAMI AVIATION », à concurrence de MILLE parts en usufruit temporaire de quinze années, numérotées de 1 à 1.000.

Soit au total .....1.000 parts.

L'usufruit temporaire commencera à courir à compter de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés pour s'achever à même date en 2021.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

JFB

2° - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

3° - Toute augmentation ou diminution de capital devra être prise dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire statuant à l'unanimité des associés.

ARTICLE 9 - DEPOT DE FONDS

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc... sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 10 - PARTS SOCIALES

1° - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2° - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chacune d'elle. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

4° - En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient, savoir :

- Pour les décisions d'affectation du résultat : à l'usufruitier ou au nu-propriétaire selon les règles définies à l'article 24 ci-après :

- Pour les autres décisions ordinaires telles que définies à l'article 20 ci-après, à l'exception des décisions d'affectation du résultat : à l'usufruitier ;

- Pour les décisions extraordinaires telles que définies à l'article 21 ci-après : à l'usufruitier à l'exception des décisions suivantes, pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire :

- agrément des cessions de parts,
- dissolution anticipée de la société,
- prorogation de la société,
- fusion, scission, apport partiel d'actif,
- changement de forme sociale,
- changement de nationalité,
- augmentation ou réduction de capital,
- augmentation des engagements des associés.

JFB

Le nu-propriétaire est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement à l'usufruitier. Inversement l'usufruitier est convoqué et participe, avec voix consultative, à toutes les assemblées générales pour lesquelles le droit de vote est reconnu exclusivement au nu-propriétaire.

Par dérogation aux stipulations qui précèdent, le droit de vote attaché aux parts démembrées devra être exercé conjointement par l'usufruitier et le nu-propriétaire pour les décisions suivantes :

- modifications des stipulations définies ci-dessus,
- modifications des stipulations relatives aux prérogatives pécuniaires de l'usufruitier et du nu-propriétaire visées à l'article 24 ci-après.

Si l'usufruitier et le nu-propriétaire n'expriment pas un vote identique, ils seront considérés comme s'étant abstenus.

L'usufruitier et le nu-propriétaire exercent dans les mêmes conditions que les associés en pleine propriété leur droit de communication et reçoivent les mêmes informations, notamment en cas de consultation écrite ou lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte.

Ils prennent part, s'ils le souhaitent, aux discussions qui précèdent le vote et leurs avis sont, le cas échéant, comme celui des autres associés, mentionnés au procès-verbal.

5° - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - CESSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé.

Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Les parts sociales comme les droits démembrés sur ces parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée et leur prix.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 21 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

SFB

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par l'assemblée générale extraordinaire des associés ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à par l'assemblée générale extraordinaire des associés. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcé des parts sociales.

3 - Dissolution de communauté du vivant de l'associé

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé, est soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

ARTICLE 12 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que ces derniers ne pourront devenir associé qu'après agrément des autres associés.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

SFB

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter, étant précisé que, en cas de pluralité d'associés, le nombre de parts à attribuer à chacun des associés sera calculé en fonction de sa participation dans le capital.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation, est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux 6% l'an depuis la date du décès 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 de grande instance 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 le ou les acquéreurs auront 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.

5° - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

ARTICLE 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1° - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2° - Vis à vis des tiers, les associés pleins propriétaires et nus-propriétaires sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

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

ARTICLE 14 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1° - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés sous réserve de leur agrément préalable.

JFB

Cel

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs des associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue 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 en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'ils pourraient alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.
Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.
Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.
L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales au jour du retrait déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1° - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2° - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3° - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 16- GERANCE

1. - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

2. - Sont nommés co-gérants de la société pour une durée non limitée :

- Monsieur Jean-François BALLIN demeurant 3 Cours Paul Géraldy - MONTERVRAIN (77144),
- Monsieur Quintin CUTLER demeurant 51, rue des Abesses – PARIS (75018).

JFB

3. - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire" et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

4. - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, sa liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5. - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6. - Le Gérant est révocable sur décision de l'assemblée générale ordinaire des associés même lorsqu'il est désigné dans les statuts.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

7. - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale ordinaire des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 17 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

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

ARTICLE 18 - ASSEMBLEES GENERALES

1° - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2° - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10% du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3° - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

JFB

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir. Le nu-propriétaire et l'usufruitier doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote, et peuvent y assister.

5° - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6° - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

ARTICLE 19 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.
Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

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

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

ARTICLE 20 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2° - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

3° - Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 21 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1° - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

JFB

- l'agrément des cessions de parts,
- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices,
- le changement ou extension de son objet social,
- augmentation des engagements des associés.

2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts au moins du capital social, sauf pour les augmentations ou réductions de capital où les décisions doivent être prises à l'unanimité. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 22 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.
Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 décembre 2006.

ARTICLE 23 - COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan et un compte de résultat.

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

ARTICLE 24 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1° - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, le cas échéant, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques et charges, constituent le bénéfice.

2° - Ce bénéfice peut être réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

3° - En cas de démembrement des parts sociales, il convient de distinguer, d'une part, les résultats provenant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, et d'autre part, les résultats courants provenant des autres opérations réalisées par la société.

Les résultats provenant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés ont vocation à être appréhendés par les nu-propriétaires.

Les résultats courants ont vocation à être appréhendés par les usufruitiers, sauf s'ils sont préalablement affectés en réserves.

SFB

Les usufruitiers décident de l'affectation du résultat courant. La distribution ultérieure des réserves est décidée par les nu-propriétaires.

En cas de réalisation de résultats provenant de la cession d'éléments d'actifs immobilisés, l'affectation de ces résultats est du ressort des nu-propriétaires, qui pourront décider de les distribuer ou de les porter à un poste de réserves.

La distribution ultérieure de cette réserve est du ressort des nu-propriétaires et est appréhendée par eux.

4° - Pendant la durée de l'usufruit temporaire et en accord avec l'établissement de crédit appelé à financer l'acquisition de l'immeuble, un dividende correspondant au résultat comptable courant augmenté des bénéfices comptables courants des exercices précédents, diminué des pertes comptables courantes sur exercices antérieurs, dans la limite de la trésorerie disponible après paiement de toutes charges et emprunts, sera alloué chaque année à l'usufruitier. Le solde sera automatiquement affecté en réserves.

ARTICLE 25 – CONVENTIONS REGLEMENTEES

La gérance ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'assemblée générale annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants. Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article 25-1 du décret du 1er mars 1985.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui en raison de leur objet ou de leurs implications financières ne sont pas significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 26 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1° - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2° - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3° - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

JFB

ARTICLE 27 - CONTESTATIONS

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

ARTICLE 28 – REGIME FISCAL : OPTION POUR LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

En application de l'article 260, 2° du Code Général des Impôts, la société opte pour le régime d'imposition à la taxe sur la valeur ajoutée.

ARTICLE 29 - PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION

1° - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

2° - La gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à savoir notamment :

- ➔ l'ouverture de tous comptes bancaires;
- ➔ et toutes formalités et publicités nécessaires à la constitution et à l'immatriculation de la société.

Par ailleurs, la gérance est expressément habilitée à l'effet de signer tous documents, contracter tout engagement financier, effectuer tous règlements, et ce, aux conditions qu'elle jugera les meilleures dans l'intérêt de la société, et, plus généralement, effectuer toutes diligences utiles en vue du démarrage de l'activité.

A ce titre, les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Quintin CUTLER à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

- contracter auprès de la Banque HSBC FRANCE - 70 Boulevard Magenta – PARIS (75010) un emprunt de 700.000 €uros sur quinze ans au taux effectif global maximum de 4,5 % l'an et consentir à l'établissement prêteur toutes les garanties nécessaires et notamment un privilège de prêteur de deniers.

- acquérir auprès de la société SOPHIA GE, société anonyme dont le siège est à PARIS (9ème arrondissement) 2-4 rue Pillet Will, identifiée sous le numéro SIREN 315 228 163 RCS PARIS, un ensemble immobilier d'une superficie hors œuvre nette de 800 m2 environ composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage dit « Bâtiment D » et de 21 parkings extérieurs, sis sur les communes de VILLEPINTE (Seine Saint-Denis) et de GONESSE (Val d'Oise) – Allée des Erables – ZAC de Paris Nord II, moyennant le prix de SEPT CENT CINQ MILLE EUROS (705.000 €) ;

- verser au Cabinet GEMOFIS – Centre d'Affaires Paris Nord –Tour Ampère – 95153 – Le Blanc Mesnil, les honoraires de négociation de l'immeuble visé ci-avant soit 25.000 € HT.

L'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

SFB

ARTICLE 30 - PUBLICITE – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à PARIS,
L'an deux mil six,
Le 7 avril,
En SIX Exemplaires
dont un pour l'enregistrement,
deux pour le dépôt au Tribunal de Commerce,
un pour chacune des parties,
et un pour la société,

Monsieur Jean-François BALLIN (signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »)

lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de co-gérant.

Monsieur Quintin CUTLER (signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »)

« lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de co-gérant »

La société DYNAMI AVIATION représentée par Monsieur Jean-François BALLIN (signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

lu et approuvé