06D3298

LE 29 JUILLET 2008

CESSION DE PARTS SOCIALES
« SCI LE CHATEAU DE BRAZAIS »
« MAREMMA »/KLOCANAS Mr Philippe/
WEINBERG Mr Serge

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
20 AOUT 2008
75359
N° DE DÉPOT

ENREGISTRE A PARIS 8è 0 6 AOUT 2008
SIE EUROPE ROME LE .....
Bord : 20.58.1.2569 Case : 8
Total liquidé : cinquante euros
Pour le Chef de Service comptable,

L'agent des impôts
Manuel MUNOZ

982686 01
HW/PA/

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le VINGT NEUF JUILLET

A PARIS (8ème arrondissement), 40, rue La Boétie,

Maître Alain KATZ, Notaire, associé d'une Société Civile Professionnelle dénommée "WARGNY KATZ et Associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8ème arrondissement), 5 rue Beaujon.

A reçu le présent acte contenant « **CESSION DE PARTS SOCIALES** »

A la requête de :

La Société dénommée « **MAREMMA** », Société Civile Immobilière au capital de 12.800,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75016), 6 Boulevard Suchet, identifiée au SIREN sous le numéro 421 644 196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

Monsieur Serge WEINBERG, demeurant à PARIS (75016) 6, Boulevard Suchet,

Agissant aux présentes en qualité de gérant statutaire de ladite société et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes aux termes des statuts.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable " Le Cédant 1"

Et

Monsieur Philippe Démétrius **KLOCANAS**, Directeur Général Délégué, époux de Madame Alice **BOUSSAGOL**, demeurant à Paris 15ème 37 avenue de Lowendal

Né à MARSEILLE (13000) le 27 juillet 1961,

Divorcé en premières noces et non remarié de Madame Bénédicte Christiane Simone BROUDER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 11 avril 2001.

Marié en secondes noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (15ème) le 29 septembre 2007.

Non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Présent à l'acte.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable " Le Cédant 2"

1/

" Le Cédant 1" et " Le Cédant 2" ci-après dénommés aux présentes sous le vocable " Les Cédants "

D'UNE PART

Monsieur Serge Daniel **WEINBERG**, Dirigeant de société, époux de Madame Nicole **BENARROSH**, demeurant à PARIS (75016), 6 Boulevard Suchet,

Né à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) le 10 février 1951,

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Claude RENARD, Notaire à PARIS, le 20 Mai 1976, préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (16ème arrondissement) le 4 Juin 1976.

Ayant opté pour le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, suivant acte reçu par Maître Jean Michel ATTAL, Notaire à PARIS le 13 Octobre 1994, ayant fait l'objet d'un jugement d'homologation du Tribunal de Grande Instance de PARIS rendu le 10 Novembre 1995 non frappé de recours dans le délai légal.

Et actuellement séparé de corps et de biens suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 28 juillet 2008, non susceptible d'un recours en raison d'un acquiescement du même jour par Monsieur Serge **WEINBERG** et Madame Nicole **BENARROSH** .

De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Présent à l'acte.

Ci-après dénommé aux présentes sous le vocable " **Le Cessionnaire** "

D'AUTRE PART

TERMINOLOGIE

« Les Cédants » désignent la société dénommée « **MAREMMA** » et Monsieur Philippe **KLOCANAS**.

« Le Cédant 1 » désigne la société dénommée « **MAREMMA** ».

« Le Cédant 2 » désigne Monsieur Philippe **KLOCANAS**.

« Le Cessionnaire » désigne Monsieur Serge **WEINBERG**.

« La Cession » désignera l'acte authentique de CESSION DE PARTS dont la signature accompagnée du paiement du prix et des frais constitue une condition déterminante du transfert de propriété et de l'entrée en jouissance.

« Les Parts » désigneront les parts sociales objet des présentes.

« Le Bien » désignera le bien immobilier sis à MARCILLY SUR EURE (Eure) lieudit « Brazais », dénommée « Le Château de Brazais ».

« La Société » désignera la SCI LE CHATEAU DE BRAZAIS dont les parts sont l'objet des présentes.

Préalablement à la CESSION DE PARTS SOCIALES faisant l'objet des présentes, le Cédant et le Cessionnaire ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1/ Constitution de la société

Aux termes d'un acte authentique reçu par le Notaire soussigné en date du 9 juin 2006, enregistré à la recette des impôts de PARIS 16ème CHAILLOT, le 12 juin 2006, folio 1800 numéro 1, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée « SCI LE CHATEAU DE BRAZAIS », ayant son siège social à PARIS (16ème) 21, square de l'avenue Foch, pour une durée de quatre vingt dix neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

La société est immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 490 687 340 depuis le 27 juin 2006.

Les statuts établis aux termes de l'acte constitutif précité n'ont subi aucune modification à ce jour.

2/ Caractéristiques de la société

La société présente les caractéristiques suivantes :

Forme : Société Civile Immobilière

Objet : Acquisition, la détention et la gestion de tous biens immobiliers et notamment des biens et droits immobiliers sis à MARCILLY SUR EURE (Eure) lieudit « Brazais », ainsi que tous biens pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément desdits biens.

Et plus généralement, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptible d'en favoriser l'extension ou le développement tout en conservant le caractère civile de la Société.

La société peut notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

Siège social : PARIS (75016) 21, square de l'avenue Foch.

Durée : quatre vingt dix neuf (99) ans à compter de son immatriculation

Capital social : MILLE EUROS (1.000,00 euros) divisé en cent (100) parts de DIX EUROS (10,00 €) chacune, entièrement libéré.

Il résulte exclusivement d'apports en numéraire réalisés lors de la constitution de la société.

Régime des cessions de parts sociales : l'agrément des cession de parts entre vifs obéit aux dispositions légales et statutaires notamment à celles stipulées à l'article 13des statuts ci-après littéralement reproduit :

« ***A/ Mutations entre vifs***

A-1- Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou

l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

A-2- Les parts sont librement cessibles entre associés, et au bénéfice des conjoints des associés, entre ascendant et descendant, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à ***TROIS (3) MOIS*** *à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.*

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de ***UN (1) MOIS*** *à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance. L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.*

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice, l'Assemblée des Associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A-3- En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

(...)

A-9- Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs; toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts.

A-10- Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Exercice social : l'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Gérance : la gérance de la société est exercée par Monsieur Serge **WEINBERG**, nommé à cette fonction aux termes de l'article 58 des statuts.

3/ Composition du patrimoine de la société

La Société est propriétaire du Bien ci dessous désigné, lequel constitue son seul actif patrimonial :

DESIGNATION

A MARCILLY-SUR-EURE (EURE), Chemin de Brazais,

I- Une PROPRIETE située au lieudit "Brazais", dénommée "Le Château de Brazais" comprenant:

A- Un Manoir composé de:
1) Au rez-de-chaussée:
Entrée, salle à manger, deux salons, un bureau , cuisine, trois cabinets de toilette avec WC.
2) Au premier étage:
Salon, trois chambres, trois salles de bains dont une avec douche, quatre WC
3) Au deuxième étage:
Trois chambres avec salle de bains.

B- Un pavillon composé de :
1) Au rez-de-chaussée:
Une piscine intérieure, cuisine, toilettes, douche.
2) Au premier étage:
Trois Chambres avec trois salle de bains
Un autre bâtiment de forme ronde anciennement à usage de colombier.
Terrain d'agrément devant et derrière entouré de douves.
Jardin, verger planté d'arbres fruitiers.
Prairie et Parc.

Figurant au cadastre savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
B	294	"BRAZAIS"	06ha 78a 80ca
B	295	"BRAZAIS"	00ha 60a 25ca
B	300	"BRAZAIS"	00ha 88a 20ca
B	1614	"BRAZAIS"	00ha 39a 33ca
B	304	"BRAZAIS"	00ha 36a 05ca
B	1642	"BRAZAIS"	00ha 56a 85ca
B	1615	"BRAZAIS"	00ha 13a 88ca
		Total surface : 09ha	**73a 36ca**

II- Une petite maison sise au même lieudit "BRAZAIS", comprenant:

Une salle de séjour, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, trois garages, un appentis avec une cave.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	298	"25 CHEMIN DE BRAZAIS"	00ha 10a 05ca
		Total surface :	**00ha 10a 05ca**

III- Et un chemin d'accès à la propriété sis au même lieudit.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1368	"BRAZAIS"	00ha 04a 70ca
		Total surface :	**00ha 04a 70ca**

IV- Et la moitié indivise de la parcelle de chemin cadastrée section B numéro 1367 d'une contenance de treize ares soixante cinq centiares, le surplus appartenant aux consorts VAUDRON.

Figurant au cadastre savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
B	1367	"BRAZAIS"	00ha 13a 65ca
		Total surface :	**00ha 13a 65ca**

Tel et ainsi que le Bien existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Origine de propriété :

La société est propriétaire du Bien pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le 13 septembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'EVREUX, les 8 novembre 2006 et 12 janvier 2007, volume 2006P, numéro 7597.

Situation locative :

Le bien fait l'objet d'une occupation gratuite par le gérant de la société dénommée « **MAREMMA** », Monsieur Serge **WEINBERG**, Cessionnaire aux présentes.

Situation hypothécaire :

Demeurera ci-après annexé un état hypothécaire hors formalité délivré le 18 juillet 2008 qui révèle l'inscription suivante :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle complémentaire prise au Bureau des Hypothèques d'EVREUX, les 26 octobre 2006, 7 décembre 2006 et 16 janvier 2007, volume 2006V, numéro 3211, avec effet jusqu'au 13 septembre 2017 au profit de la HSBC PRIVATE BANK pour les montants suivantes :

  - en ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers : UN MILLION CINQ CENT DIX MILLE EUROS (1.510.000,00 EUR) en principal et TROIS CENT DEUX MILLE EUROS (302.000,00 EUR) en accessoires,

- en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle : QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX MILLE EUROS (490.000,00 EUR) en principal et QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE EUROS (98.000,00 EUR) en accessoires.

(ANNEXE 1. Etat hypothécaire)

4/ Passif social

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent que la Société a contracté les prêts sus visés auprès de la HSBC PRIVATE BANK.

Les Cédants déclarent et garantissent qu'il n'a pas été souscrit d'autre prêt.

5/ Répartition actuelle du capital social

Le capital social de la Société est actuellement réparti entre les associés comme suit :

La société dénommée « **MAREMMA** » : 99 parts
Monsieur Philippe **KLOCANAS** : 1 part

6/ Régime fiscal

Le régime fiscal de la Société est la translucidité fiscale telle que définie à l'article 8 du Code général des impôts.

CECI EXPOSE, il est passé à la CESSION DE PARTS SOCIALES objet des présentes.

APPLICATION DE L'ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent que les présentes n'ont pas été précédés d'un avant contrat.

Par suite, et compte tenu de l'applicabilité aux présentes des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le projet de cession a été notifié au Cessionnaire qui n'a pas renoncé aux présentes pendant le délai de rétractation prévu par la loi.

Le justificatif de cette notification est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les présentes ne contiennent aucune modification substantielle par rapport au projet notifié.

CESSION DE PARTS SOCIALES

Les Cédants cèdent sous les garanties ordinaires de fait et de droit au Cessionnaire qui accepte les cent (100) parts qu'ils détiennent dans la Société, savoir :

- le Cédant 1 : quatre vingt dix neuf (99) parts,
- le Cédant 2 : une (1) part.

Lesdites parts sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire.

PROPRIETE – JOUISSANCE

Le Cessionnaire est propriétaire des Parts dont s'agit à compter de ce jour.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la possession réelle.

Il participera et contribuera aux résultats sociaux à proportion des droits attachés aux Parts cédées à compte de ce jour.

A cet effet, les Cédants subrogent le Cessionnaire dans tous les droits et actions attachées aux Parts cédées.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **MILLE EUROS (1.000,00 EUR)**, se répartissant comme suit :

- pour le Cédant 1 à concurrence de **NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (990,00 EUR)**,
- pour le Cédant 2 à concurrence de **DIX EUROS (10,00 EUR)**.

Dont le paiement a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

Le Cessionnaire a payé le prix ci-dessus exprimé comptant aujourd'hui même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Ainsi que les Cédants le reconnaissent et lui en consentent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

ABSENCE DE GARANTIE DE PASSIF

Les Cédants déclarent et le Cessionnaire reconnaît que la cession des Parts est consentie sans qu'il soit conféré de garantie de passif.

Le Cessionnaire reconnaît avoir pris connaissance de l'ensemble des documents comptables établis dans le respect des règles comptables et décrivant de façon complète, sincère et exacte tous les éléments d'actif et de passif et les résultats de la Société.

Il reconnaît avoir eu toute possibilité d'apprécier la valeur des parts et se déclare pleinement informé et éclairé sur la valeur de la Société.

ABSENCE DE CREANCE DU CEDANT CONTRE LA SOCIETE

Les Cédants déclarent qu'ils ne sont titulaires d'aucun compte courant d'associé ouvert dans les livres de la Société.

NANTISSEMENT

Les Cédants déclarent que les Parts sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure quelconque pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du Cessionnaire.

Demeurera ci annexé un état des nantissements, vierge de toute inscription, délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS en date du 11 juillet 2008.
(ANNEXE 2. Etat des nantissements)

AGREMENT

Aux termes d'une délibération en date du 28 juillet 2008, l'assemblée générale des associés aux conditions prévues par la loi et les statuts, a donné son consentement à la présente cession, déclaré agréer Monsieur Serge **WEINBERG** en qualité de nouvel associé.

URBANISME

Les parties reconnaissent que, bien qu'averties par le Notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, elles ont néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production.

SERVITUDES

Le Cessionnaire en sa qualité de gérant de la Société déclare que la Société n'a crée ni laissé acquérir aucune servitude sur les Biens et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règles d'urbanisme et de celles relatées dans les titres publiés.

AVERTISSEMENT : AMIANTE –SATURNISME – TERMITES – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES – DIAGNOSTIC GAZ

Le Cessionnaire reconnaît avoir été informé des dispositions relatives, savoir :
- à la lutte contre la présence de matériaux contenant de l'amiante, celle relative au saturnisme ou encore celle relative à la lutte contre la présence de termites,
- au diagnostic de performance énergétique,
- à l'état des risques naturels et technologiques,
- au diagnostic gaz.

En tant que de besoin, le Cessionnaire déclare en outre faire son affaire personnelle dispensant le Cédant de la production d'états et diagnostics à ce sujet.

DISPENSE DE SIGNIFICATION

Monsieur Serge **WEINBERG**, gérant de la société émettrice des parts cédées, lequel :
- confirme que la société n'a reçu aucune opposition et n'a connaissance d'aucun empêchement pouvant arrêter ou suspendre l'effet de la présente cession ;
- déclare au notaire soussigné ainsi qu'aux parties, qu'il accepte la présente cession de parts sociales et la reconnaît opposable à la société, dispensant ainsi de la signification prévue par l'article 1690 du Code civil.

MISE A JOUR DES STATUTS

Le Notaire soussigné a informé le Cessionnaire qui le reconnaît que les statuts devront être modifiés et mis à jour pour constater les changements intervenus aux termes des présentes.

DECLARATIONS

Les Cédants et le Cessionnaire déclarent chacun en ce qui les concerne :

- que son état civil et ou sa dénomination sont ceux indiqués en tête des présentes,
- avoir la pleine capacité pour s'engager aux présentes,
- contracter en pleine connaissance de cause,
- n'avoir pas fait l'objet d'une mesure telle que règlement amiable ou liquidation judiciaire,
- avoir la propriété régulière, entière et la libre disposition desdites parts sur lesquelles il n'a consenti au profit de quiconque aucun droit de propriété ou de jouissance ni conféré aucune promesse, par exemple de nantissement, d'apport ou de cession,
- que les biens sociaux sont valablement assurés auprès de compagnies notoirement solvables pour leur valeur à neuf ainsi que pour tous risques habituellement assurés eu égard à leur nature et à leur empli,
- que depuis sa constitution, la Société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution anticipée,
- que la Société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés,
- que la Société a toujours respecté la législation applicable, notamment fiscale,
- que la Société est présentement à jour de toutes obligations pécuniaires quelconques découlant de son application et qu'il n'existe aucun contentieux quelconque, actuel ou prévisible,
- que la Société n'a jamais employé et n'emploie aucun salarié,
- qu'il n'existe entre la Société et quelque personne que ce soit aucun contrat de direction, de représentation, d'exclusivité ou d'association ou autre,
- que la Société n'est débitrice à ce jour d'aucune garantie, caution, aval pour l'exécution d'engagements contractés par des tiers, des associés ou des gérants, à l'exception de d'un cautionnement hypothécaire consenti par la Société en garantie d'un prêt accordé au cessionnaire en vue du financement des partes,
- que la Société n'est assujettie à aucune procédure collective,
- que les Biens sociaux n'ont jamais été utilisés pour l'exploitation d'une activité relevant des installations classées et que de ce fait, aucune déclaration n'a été faite à cet égard auprès des services administratifs compétents conformément aux dispositions des lois n° 75-633 du 15 juillet 1975 et n° 92-646 du 13 juillet 1992.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession est consentie de part et d'autre sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

FORMALITES

Publicité de la cession

Dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce

Conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le présent acte sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS auprès duquel la société est immatriculée, tous pouvoirs étant donnés à tout porteur de copies authentiques du présent acte en vue de l'accomplissement de cette formalité.

Enregistrement

En vue de l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement, les Cédants déclarent :

- que les parts sociales cédées n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 727 du Code général des impôts ;

- que les droits applicables à la présente cession sont ceux définis à l'article 726 I - 2° - du Code général des impôts.

Plus-Value

Les Cédants déclarent avoir été averti par le Notaire soussigné que la présente cession entre dans le champ d'application des articles 150 U et suivants du Code général des impôts, la société étant à prépondérance immobilière et relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts. Par suite, la plus-value taxable, si elle existe, doit être déclaré et payée à la recette des impôts lors de l'enregistrement des présentes.

Les Cédants déclarent n'avoir pas de plus-values à payer, le prix de cession étant identique aux apports en numéraire effectués par les Cédants lors de la constitution de ladite société.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le Cédant 1 déclare avoir son siège à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de PARIS 16ème CHAILLOT 146, avenue de Malakoff 75775 PARIS cedex 16 et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

Pour le contrôle de l'impôt, le Cédant 2 déclare avoir son domicile à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du service des impôts de Paris 15ème, 18 rue Corbon, et s'engager à signaler à ce dernier tout changement d'adresse.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite et les conséquence sont à la charge du Cessionnaire.

REUNION DE LA TOTALITE DES PARTS ENTRE LES MAINS D'UN ASSOCIE

Le Cessionnaire, qui deviendra titulaire de l'ensemble des parts sociales en suite de la présente cession, reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des termes de l'article 1844-5 alinéa 1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« *La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an. Le tribunal peut accorder à la société un délai maximal de six mois pour régulariser cette situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue le fond, cette régularisation a eu lieu.* »

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office du Notaire soussigné.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE sur DOUZE (12) pages.

Comprenant
- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

Paraphes

Après lecture faite par Monsieur Philippe ARROUET, Clerc de Notaire habilité, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par ledit, Clerc de Notaire, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur treize pages, réalisée par reprographie, délivrée comme étant la reproduction exacte de l'original, et certifiée exactement conforme à la minute par **Maître Nicolas MASSELINE** Notaire associé à PARIS.

[redacted]

[redacted]

Me Nicolas MASSELINE Notaire à PARIS

[redacted]

Les présentes reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition sont signées à la dernière page. Application du décret 71.941 du 26 11 71 RT 9 1

Copie certifiée conforme à l'original
le 29 juillet 2008

STATUTS
SCI LE CHATEAU DE BRAZAIS
Mis à jour au 29 juillet 2008

TITRE PREMIER
CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

Article 1 : Forme

La Société est de forme **Civile** .

Elle est régie par les dispositions générales et spéciales des articles 1832 à 1870-1 du code civil et du décret numéro 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, la détention et la gestion de tous biens immobiliers et notamment des biens et droits immobiliers sis à MARCILLY SUR EURE (Eure) lieudit « Brazais », ainsi que tous biens pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément desdits biens.

Et plus généralement, toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou susceptible d'en favoriser l'extension ou le développement tout en conservant le caractère civile de la Société.

La société peut notamment constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux.

Article 3 : Dénomination

La Société est dénommée : « **SCI LE CHATEAU DE BRAZAIS** »

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots "**Société Civile Immobilière**" suivie de l'indication du capital social.

Article 4 : Siège

Le siège social est fixé à : PARIS (75016) 21, square de l'avenue Foch.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 : Durée

La Société est constituée pour une durée de **QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années** , à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution de la Société.

TITRE DEUXIEME

APPORTS-CAPITAL SOCIAL-PARTS SOCIALES

Article 6 : Apports

A la constitution de la société en date du 9 juin 2006,

La société dénommée « **MAREMMA** », société civile immobilière au capital de 12.800 euros, dont le siège est à PARIS (75016), 6 boulevard Suchet, identifiée au SIREN sous le numéro 421 644 196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Et,

Monsieur Philippe Démétrius **KLOCANAS**, Directeur Général Délégué, époux de Madame Alice **BOUSSAGOL,** demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92200) 24 Rue Charles Laffitte,
Né à MARSEILLE (13000) le 27 juillet 1961,
Divorcé en premières noces et non remarié de Madame Bénédicte Christiane Simone BROUDER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS le 11 avril 2001.
Marié en secondes noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de PARIS (15ème) le 29 septembre 2007.
Non concerné par le Pacte Civil de Solidarité eu égard à sa situation matrimoniale.
De nationalité Française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Avaient effectué les apports en numéraire suivants :

1) La société dénommée « **MAREMMA** » :
La somme de **NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (990,00 EUR)**
2) Monsieur Philippe **KLOCANAS :**
La somme de **DIX EUROS (10,00 EUR)**

Article 7 : Capital – Parts Sociales

Par suite des apports qui précèdent, le capital social s'élevait à la somme de : **MILLE EUROS (1.000,00 euros)**.

A la constitution de la société, il était divisé en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de à 1 à 100 attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

1) La société dénommée « **MAREMMA** » :
Quatre vingt dix neuf (99) parts de DIX EUROS (10,00 €) numérotées de 1 à 99.
2) Monsieur **KLOCANAS :**
Une (1) part de DIX EUROS (10,00 €) numérotée 100.

Par acte de cession de parts reçu en l'office de Maître Hubert WARGNY, Notaire à PARIS, le 29 juillet 2008, Monsieur Serge WEINBERG, demeurant à PARIS (16ème), 6 boulevard Suchet, cessionnaire dans l'acte, est devenu seul et unique associé de ladite société.

Le capital social est divisé en en 100 parts, de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de à 1 à 100 attribuées en totalité à Monsieur Serge WEINBERG.

Article 8 : Augmentation du capital

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles, attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront être agréés dans les conditions ci-après déterminées.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté en une ou plusieurs fois par l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

Article 9 : Réduction du capital

Le capital peut aussi être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de part ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Article 10 : Représentation des parts

Les parts sociales ne sont pas négociables.

Leur propriété résulte seulement des statuts de la société, des actes qui les modifieraient, des cessions et des mutations ultérieures, le tout régulièrement consenti, constaté et publié.

TITRE TROISIEME

DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

CHAPITRE I : DROIT DES ASSOCIES

Article 11 : Droits attachés aux parts

Outre le remboursement du capital qu'elle représente, chaque part sociale donne droit à une part proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente dans les bénéfices annuels, les primes, les réserves et le boni de liquidation.

Les pertes ou le mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions.

Article 12 : Indivisibilité des parts
Usufruit / Nue-Propriété

12-1- Parts indivises :

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

12-2- <u>Parts grevées d'un usufruit :</u>

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-propriétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée qu'il s'agisse de décisions prises dans une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire ou qu'il s'agisse d'une décision constatée par un acte, à l'exception des décisions concernant la prorogation, la transformation, la fusion, et de la liquidation de la société lesquelles sont du ressort des nus-propriétaires.

Les nus-propriétaires doivent en toute hypothèse être régulièrement convoqués aux assemblées générales dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls le droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au droit de vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

<u>Article 13 : Mutation entre vifs - Nantissement - Réalisation forcée</u>

<u>A/ Mutations entre vifs</u>

A-1- Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous seing privé. Elles ne sont opposables à la Société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code Civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées.

A-2- Les parts sont librement cessibles entre associés, et au bénéfice des conjoints des associés, entre ascendant et descendant, toutes autres cessions sont soumises à l'agrément préalable de la collectivité des associés donnée par une décision extraordinaire.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à **TROIS (3) MOIS** à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

L'Assemblée des Associés se réunit dans le délai de **UN (1) MOIS** à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance. L'ordre du jour porte sur l'agrément du projet de cession ainsi que, le cas échéant, sur l'autorisation à donner à la gérance de faire racheter par la société ou par telles autres personnes, celles des parts concernées qui ne seraient pas rachetées par les co-associés du cédant dans l'hypothèse de survenance d'une décision de refus d'agrément du projet de cession. La lettre de convocation rappelle aux associés tant les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code Civil que celles du présent article.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice, l'Assemblée des Associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance, mais en ayant soin de respecter les dispositions de l'alinéa qui précède.

La décision de l'Assemblée sur le projet de cession est notifiée par le gérant au cédant et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A-3- En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

A-4- En cas de refus d'agrément, chacun des co-associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

La proposition de rachat des co-associés contenant indication du nombre de parts désirées et le prix qui en est offert est notifiée à la société avant réunion de l'assemblée appelée à délibérer sur l'agrément, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La répartition intervient comme indiqué ci-dessus, mais dans la limite des demandes. Le reliquat non affecté est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à la proportion du nombre de parts qu'ils détiennent et ainsi de suite si nécessaire.

Les parts qui n'ont pu être réparties par suite de l'insuffisance des offres ou de l'impossibilité d'opérer une affectation en nombre entier, seront offertes par la gérance à toutes personnes de son choix, dûment agréées par les associés, s'il y a lieu, à moins qu'elle ne propose à ceux-ci de faire racheter tout ou fraction de ces parts par la Société elle-même en vue d'être annulées.

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

En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible. La gérance peut impartir aux parties un délai - qui ne peut être inférieur à **QUINZE (15) JOURS** - pour lui notifier le nom de l'expert, à défaut de quoi le cédant est réputé avoir renoncé au projet de cession non agréée.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidat acquéreur sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans les **QUINZE (15) JOURS** de la notification du rapport.

Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer au rachat.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est également réputé avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

En cas de renonciation au rachat par un ou plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer un ou plusieurs autres candidats, le cas échéant, en honorant en priorité les demandes initiales d'associés qui n'avaient pas été entièrement satisfaites et en respectant les principes de la répartition ci-dessus énoncés.

A-5- Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de **DEUX (2) MOIS** , à compter de la dernière des notifications prévues au deuxième alinéa du **12-2** ci-dessus, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

A-6- Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.

A-7- La régularisation incombe à la gérance. Cette dernière peut, en cas d'inaction ou d'opposition des parties, faire sommation aux intéressés, de comparaître aux jour et heure fixés, devant le notaire désigné par elle. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance en forme authentique sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant. En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

A-8- Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par les cessionnaires, au prorata du nombre de parts acquises par chacun d'eux.

Le cédant qui renonce à la cession de ses parts postérieurement à la désignation de l'expert supporte les frais et honoraires d'expert.

En cas de non réalisation du rachat des parts sociales par suite d'une renonciation ou d'une défaillance quelconque d'un ou plusieurs des cessionnaires désignés, les renonçants ou défaillants supporteront les frais d'expert au prorata du nombre de parts qu'ils s'étaient proposés d'acquérir.

A-9- Par cessions au sens ci-dessus, il faut entendre, dès lors que les opérations concernées ont lieu entre vifs; toutes cessions à titre onéreux, toutes mutations à titre gratuit, tous échanges, tous apports à toutes personnes morales non compris dans une opération de fusion ou de scission, toutes attributions consécutives à un partage partiel anticipé réalisé par une personne morale au bénéfice de l'un de ses membres et, plus généralement toute opération quelconque ayant pour but ou résultat le transfert entre vif de la propriété d'une ou plusieurs parts.

A-10- Toute notification pour laquelle une autre modalité n'est pas ci-dessus fixée expressément a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

B/ Nantissement – Réalisation Forcée des parts sociales

B-1- Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir par décision extraordinaire de la collectivité des associés, son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées supra.

Le consentement donné au projet emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

B-2- Réalisation forcée de parts sociales.

La réalisation forcée de parts sociales qui ne procède pas d'un nantissement auquel consentement a été donné par application des dispositions visées au paragraphe B-1-, doit être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code Civil en tenant compte de ce qui est dit supra.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 14 : Mutation par décès

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux héritiers en ligne directe, à l'exclusion de tout autre ayant droit.

Tout autre ayant droit, tout dévolutaire, y compris le conjoint survivant, pour devenir associé, doit obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé. A défaut , la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreindre.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation.

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Le paiement devra avoir lieu dans un délai maximum de deux (2) ans à compter de la date de la décision de l'expert. Le montant ainsi déterminé par expertise portera intérêts au taux légal en vigueur à la date de la décision de l'expert. La valeur des parts ainsi que les intérêts devront être acquittés en même temps.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Article 15 : Dissolution d'une personne morale associée

La dissolution d'une personne morale, membre de la société, ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé.

Article 16 : Fusion-Scission
D'une personne morale associée

Si une personne morale, membre de la société est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolu son patrimoine ne devient associé qu'avec le consentement de l'assemblée générale extraordinaire.

Cet agrément est sollicité de la manière prévue à l'article 13.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non agréée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

Il en est de même, en cas de scission, pour la ou les personnes morales auxquelles les parts de la présente société sont dévolues.

Article 17 : Redressement judiciaire – Liquidation judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou encore s'il se trouve en déconfiture, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux, déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

CHAPITRE II : OBLIGATIONS DES ASSOCIES

Article 18 : Libération des parts

I. Parts de numéraire.

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

La libération est effectuée, en principe, au moyen de versements en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible contre la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués un mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec l'indication des numéros des parts en cause. Elle est, en outre, publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts, aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques par le ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autre formalité. Le prix de vente est imputé, dans les termes de droit, sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts de numéraire, en ce compris celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'augmentation du nominal des parts existantes.

Elles s'appliquent enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

II. Parts représentatives d'apport en nature.

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

Article 19 : Appels de fonds nécessaires A la réalisation de l'objet social

I - Les associés sont tenus de satisfaire, proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de l'objet social.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise par la gérance, qui en fixe le montant et les met en recouvrement en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

II - Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette adjudication est prise par assemblée générale extraordinaire qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire. En cas d'inaction de la gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions qui suivront, le délai de la première convocation est d'un mois.

L'Assemblée Générale ne peut se réunir qu'un mois après une mise en demeure de l'associé défaillant restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers (2/3) du capital social. Si, sur première convocation, l'Assemblée Générale ne peut se prononcer à la majorité requise, faute de réunir les deux tiers du capital social, l'Assemblée fait l'objet d'une deuxième convocation. Elle se prononce alors à la majorité des deux tiers des droits sociaux, dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

III - Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la gérance notifie à tous les associés, y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

IV - L'adjudication ne peut avoir lieu que huit jours francs après l'envoi des lettres recommandées et la parution de la publication prévus au § III qui précède.

Elle est effectuée à la requête de la gérance.

V - La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant, envers la Société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

VI - Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds, faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux. Les versements ainsi effectués par les co-associés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

Article 20 : Dispositions communes à la libération des parts et au paiement des appels de fonds supplémentaires

Les sommes appelées par la gérance à titre, soit de libération des parts souscrites en numéraire, soit d'appels de fonds supplémentaires décidés par l'assemblée générale deviennent exigibles quinze jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles, d'une pénalité de 1 % par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

Article 21 : Contribution au passif social

I. Principes - Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse.

II. Information des tiers - Il est tenu au siège social un registre, coté et paraphé par la gérance en fonction de la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les nom, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les nom, prénoms et domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fait la demande, le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Une telle demande est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société.

Article 22 : Obligation de respecter les statuts

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 : Titres

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Article 24 : Scellés

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de la vie sociale.

TITRE QUATRIEME

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE
ADMINISTRATION et DECISION COLLECTIVE

CHAPITRE I : ADMINISTRATION

Article 25 : Gérance

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, sauf l'effet des dispositions ci-après.

Article 26 : Nomination - Révocation – Démission

Les gérants sont nommés par l'assemblée générale des associés.

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

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

A la constitution de la Société, Monsieur Serge Daniel **WEINBERG** a été nommé dans les statuts premier gérant de la société, ce qu'il a accepté expressément et ce qui reste inchangé.

Les fonctions de gérant sont d'une durée non limitée.

Article 27 : Pouvoirs – Obligations

27-1. Pouvoirs. - La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social

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

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département ainsi que de tout département limitrophe et modifier en conséquence la rédaction de l'article 4 des présents statuts.

Les premiers gérants sont désignés en fin des présentes.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire ou extraordinaire des associés, selon la nature des décisions en question :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine immobilier de la société, nantir, donner en séquestre tout ou partie du patrimoine mobilier de celle-ci ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de la société.
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque.
- Consentir un bail, un renouvellement de bail, ou modifier les prix et conditions des taux en cours concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société.

Toutefois pendant toute la durée de la gérance statutaire telle que désignée dans les présents statuts, celle-ci ne sera pas tenue par les limitations et obligations visées au présent paragraphe.

Elle pourra notamment acquérir, céder, échanger tous titres de participation ou de placement, tous biens immobiliers appartenant à la société, emprunter, conférer des garanties sur le patrimoine de la société, seule, sans avoir à consulter les autres associés.

Lorsque la société ne sera plus gérée par les gérants statutaires ou par l'un d'eux, dans les rapports entre associés, les limitations aux pouvoirs de la gérance s'appliqueront.

27-2.OBLIGATIONS.- Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux et de poser par écrit des questions sur la gestion sociales auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encoures ou prévues.

CHAPITRE II : DECISIONS COLLECTIVES

SECTION I
DISPOSITIONS GENERALES

Article 28 : Principes

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, même absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni, dans les six mois de la clôture de l'exercice, une assemblée générale ordinaire.

Des assemblées générales, soit ordinaires, dites "Ordinaires réunies extraordinairement", soit extraordinaires, peuvent, en outre, être réunies à toute époque de l'année.

Article 29 : Formes et délais de convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de convoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Si la gérance fait droit à la demande, elle procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

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

Les assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu de la même ville ou du même département. Le lieu où se tient l'assemblée est précisé dans l'avis de convocation.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Article 30 : Projet de résolutions - Communication

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte de la gérance, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une cour d'appel.

Article 31 : Assistance et représentation aux assemblées

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Cependant, les titulaires de parts, sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués dans le délai de trente jours francs à compter de la mise en demeure par la société, ne peuvent être admis aux assemblées. Toutes les parts leur appartenant sont déduites pour le calcul ou quorum.

Tout associé peut se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de son choix associé ou non.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 32 : Bureau des assemblées

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un d'eux.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée, présents et acceptant, qui disposent du plus grand nombre de voix.

Le bureau désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Article 33 : Feuille de présence

A chaque assemblée est tenue une feuille de présence. Ce document indique quels sont :
- d'une part, les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leur nom, leur prénom usuel et leur domicile.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée.

Article 34 : Ordre du jour

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 35 : Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé dans la forme ordinaire, soit par un juge du Tribunal de commerce ou d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Toutefois, ces procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions ci-dessus prévues et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, les nom et prénoms des associés qui y ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies et extraits sont valablement certifiés par un seul liquidateur.

SECTION II
ASSEMBLEES GENERALES ORDINAIRES

Article 36 : Quorum et majorité

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

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée quels que soient le nombre des associés présents ou représentés et la quotité du capital social leur appartenant.

Les décisions sont prises à la majorité par voix exprimées.

Article 37 : Compétence - Attributions

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme, réélit ou révoque les gérants.

SECTION III
ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Article 38 : Quorum et majorité

L'assemblée générale extraordinaire, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'assemblée est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital social est présente ou représentée.

Les décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix exprimées.

Article 39 : Compétence - Attributions

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications, quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la loi.

L'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;

- prononcer à toute époque, la dissolution anticipée de la société, ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code Civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

SECTION IV
DECISIONS CONSTATEES PAR UN ACTE

Article 40: Décisions collectives unanimes

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous seings privés, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

CHAPITRE III : RESULTATS SOCIAUX

SECTION I
ANNEE SOCIALE

Article 41 : Exercice social

L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il débute le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre de chaque année.

SECTION II
COMPTABILITE

Article 42 : Documents comptables

Il est tenu, par les soins de la gérance, une comptabilité régulière et constamment à jour des recettes et dépenses intéressant la société.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte des profits et pertes ainsi que le bilan de la société.

SECTION III
BENEFICES

Article 43: Définition du bénéfice distribuable

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

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

Article 44 : Répartition du bénéfice distribuable

S'il résulte des comptes de l'exercice, tels qu'ils sont approuvés par l'assemblée générale, l'existence de bénéfices distribuables, ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux. Ils peuvent pareillement, sur proposition de la gérance, être affectés en tout ou partie, à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

En cas de démembrement des titres sociaux, il est opéré une distinction entre résultats courants et exceptionnels.

Les usufruitiers jouissent sur le résultat courant des mêmes prérogatives qu'un associé. Ils peuvent, sauf abus de jouissance et dans la limite de l'intérêt social, répartir entre eux à proportion des droits détenus, le résultat courant de l'exercice et le report à nouveau.

Ils peuvent pareillement, porter en report à nouveau le résultat courant de l'exercice. Ils peuvent enfin affecter en réserves tout ou partie du résultat courant de l'exercice ou du report à nouveau.

Le résultat exceptionnel, issu notamment de la cession d'immobilisation, reste à disposition des nus-propriétaires qui peuvent, soit le répartir entre eux à proportion du nombre de parts détenu par

chacun d'eux sous réserve du droit des usufruitiers de reporter leur droit sur les sommes distribuées, soit l'affecter en tout ou partie à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale.

Les nus-propriétaires peuvent seuls décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves sont ils ont la disposition sous réserve cependant du droit des usufruitiers de reporter leur droit.

Les usufruitiers bénéficiant en vertu des présents statuts des prérogatives de vote en matière d'affectation du résultat comptable de l'exercice, tant courant qu'exceptionnel, et corrélativement du droit de distribuer un dividende prélevé sur ce dernier, seront, conséquemment, réputés seuls débiteurs de l'impôt y afférent.

Ce principe vaut tant au regard de l'obligation à la dette fiscale qu'au titre de la contribution définitive à cette dernière dans les relations entre usufruitiers et nus-propriétaires.

SECTION IV
PERTES

Article 45 : Répartition des pertes

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE CINQUIEME
DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 46 : Dissolution

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été contractée.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

Article 47 : Effets de la dissolution

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

Article 48 : Assemblée générale - Liquidateur

Pendant toute la durée de la liquidation, l'assemblée générale conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de l'existence de la société.

A l'expiration de la société, ou en cas de dissolution anticipée, l'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs, dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance. Elle entraîne la révocation des pouvoirs qui ont pu être conférés à tous mandataires.

Article 49 : Liquidation

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

Article 50 : Clôture

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

TITRE SIXIEME
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 51 : Attribution de juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 52 : Régime fiscal de la Société

L'ensemble des associés décident d'opter pour l'assujettissement de la société civile au régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code Général des Impôts.

Les associés donnent tous pouvoirs au gérant de la société pour effectuer toutes déclarations auprès des services fiscaux compétents et signer toutes pièces nécessaires.