


SCI JSA FERRY
Société civile immobilière au capital de 80 000 euros
Siège social : 58T Rue Jules Ferry
10600 LA CHAPELLE ST LUC
832 211 395 RCS TROYES

STATUTS

Mise à jour des statuts
Le 20 mars 2026
Certifiés conformes
Par les Gérants
Monsieur Jean-Claude NEBOT
Madame Sylviane NEBOT



les soussignés :

Monsieur Jean-Claude Alcide Adrien NEBOT, expert-comptable, né le 7 octobre 1955 à Romilly sur Seine (Aube), demeurant à la Chapelle Saint Luc (Aube), époux de Madame Sylviane Hélène Joseph ZWALD avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Vignory (Haute Marne) le 27 septembre 1980,

Madame Sylviane Hélène Joseph ZWALD, gérante de société, née le 26 novembre 1955 à Frampas (Haute Marne), demeurant à la Chapelle Saint luc (Aube), épouse de Monsieur Jean-Claude Alcide Adrien NEBOT avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Vignory (Haute Marne) le 27 septembre 1980,

Monsieur Antoine Maurice Georges NEBOT, employé, né le 4 novembre 1984 à Troyes (Aube), demeurant à Troyes (Aube), célibataire

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer.

Art. 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement une Société civile immobilière régie par les lois et règlements en vigueur et par les présents statuts.

Art. 2 - Objet

La Société a pour objet la propriété, l'administration, l'exploitation par bail, location, sous-location ou autrement, de tous immeubles bâtis ou non bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire, usufruitière ou nu-propriétaire, par acquisition, crédit-bail ou autrement, et généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet et ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

Art. 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination suivante : **Société civile immobilière JSA - FERRY**
Cette dénomination doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Art. 4 - Durée

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

Art. 5 - Siège social

Le siège social est fixé à 10600 LA CHAPELLE SAINT LUC - 58 TER, rue Jules FERRY
Il peut être transféré en tout autre endroit sur décision collective des associés.

Art. 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société, savoir :

Apports en numéraire :

Monsieur Jean-Claude Alcide Adrien NEBOT apporte à la société une somme de 2 490 €

Madame Sylviane Hélène Joseph ZWALD apporte à la société une somme de 2 490 €

Monsieur Antoine Maurice Georges NEBOT apporte à la société une somme de 20 €

Monsieur Jean-Claude NEBOT et Madame Sylviane ZWALD étant conjoints communs en biens, ils sont inévitablement informés chacun en ce qui le concerne de l'apport effectué par l'autre conformément à l'article 1832-2 du Code Civil. Ils ont de par leur volonté chacun la qualité d'associé à hauteur de leurs apports respectifs ci-dessus mentionnés.

Lesdits apports correspondent à 500 parts sociales de 10 €, souscrites en totalité et entièrement libérées.
Le total des apports consenti à la Société s'élève à la somme de 5 000 euros.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 mars 2026, le capital social a été augmenté d'une somme de 75 000 euros par apport en numéraire.

Art. 7 - Capital social

Le capital social est fixé à QUATRE VINGT MILLE EUROS (80 000 euros).

Il est divisé en 800 parts sociales de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées et réparties comme suit :

A Monsieur Jean-Claude NEBOT, A concurrence de deux cent quarante neuf parts sociales en pleine propriété, Numérotées de 1 à 249, ci	249 parts
A Madame Sylviane NEBOT, A concurrence de deux cent quarante neuf parts sociales en pleine propriété, Numérotées de 250 à 498, ci	249 parts
A Monsieur Antoine NEBOT, A concurrence de deux parts sociales en pleine propriété, Numérotées 499 et 500, ci	2 parts
A la Société JSA-INVESTISSEMENTS, A concurrence de sept mille cinq cents parts sociales, Numérotées de 501 à 8000, ci	7500 parts
Total égal au nombre de parts composant le capital social :	8000 parts.

Art. 8 - Représentation des parts sociales

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

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la Société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait de ces actes, certifiés par le gérant, pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Art. 9 - Indivisibilité des parts

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent.

Art. 10 - Usufruit

Si une part sociale est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Art. 11 - Droit attaché aux parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

Art. 12 - Responsabilité des associés

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Art. 13 - Cession de parts entre vifs

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités ci-dessus, puis de la formalité du dépôt de deux originaux ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au greffe du tribunal, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité simple.

Art. 14 - Transmission des parts par décès

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés : elle continue avec les héritiers en ligne directe du défunt, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la Société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divisée ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité simple.

Handwritten signatures and a stamp. The stamp is a square box containing the letters 'SN' and the number '3' below it.

Art. 15 - Agrément du conjoint d'un associé commun en biens

Jusqu'à dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la Société ou acquérir des parts émises par celle-là sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception, et sans qu'il en soit justifié dans l'acte. La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou réalise l'acquisition.

Cependant, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, au conjoint qui a notifié à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son intention d'être personnellement associé. Lorsqu'il notifie son intention, lors de l'apport ou de l'acquisition, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition, le conjoint doit être agréé par le coassocié ou par tous les associés, étant observé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

Art. 16 - Retrait d'un associé

Tout associé peut se retirer de la Société avec l'accord des autres associés à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

L'incapacité, la déconfiture, l'ouverture d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Art. 17 - Gérance

1. La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision ordinaire des associés.

Le premier gérant de la Société est désigné par assemblée générale ordinaire tenue à l'issue de la signature des statuts et il exercera son mandat sans limitation de durée.

2. Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut faire tous les actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était gérant unique : l'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou ses collègues est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci.

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

3. Le gérant a droit à une rémunération dont toutes les modalités sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision ordinaire.

4. Les fonctions du gérant cessent par son décès, son interdiction, sa déconfiture, sa faillite, sa révocation ou sa démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Le gérant est révocable par décision extraordinaire des associés.

Art. 18 - Décisions collectives

1. Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises dans les conditions fixées ci-dessous.

2. Toutes les décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant, soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés ; elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

3. Les décisions collectives sont qualifiées d'extraordinaires ou d'ordinaires.

Les décisions extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines les plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Toutes les autres décisions prises en assemblée ou lors de consultations écrites sont qualifiées de décisions collectives ordinaires.

4. Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par un ou des associés représentant 2/3 au moins des parts sociales.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Art. 19 - Assemblées générales

1. Les associés sont convoqués aux assemblées par le gérant sous forme d'une lettre recommandée qui leur est adressée quinze jours au moins avant la date de la réunion. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation de l'assemblée selon les formes habituelles mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

2. L'ordre du jour de l'assemblée est arrêté par l'auteur de la convocation. La lettre de convocation le précise.

Le contenu de l'ordre du jour et la portée des questions qui y sont inscrites doivent apparaître clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

3. L'ordre du jour doit être accompagné du texte des résolutions et de tout document nécessaire à l'information des associés.



Handwritten signatures and a stamp. The stamp is a square box containing the letters 'SW' and the number '4'.

Par ailleurs, durant le délai de quinze jours précédant l'assemblée, les documents adressés aux associés sont tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

4. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation. Elle est présidée par le gérant. Si celui-ci n'est pas associé, elle est présidée par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sociales sont acceptants, la présidence est assurée par le plus âgé. Un secrétaire, associé ou non, peut être désigné.

5. Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix attribuées selon la règle suivante :

Chaque part détenue en pleine propriété accorde 100 voix à son propriétaire,
Chaque part démembrée n'accorde qu'une seule voix attribuée à son usufruitier pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices et à son nu propriétaire pour les autres décisions.
Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

6. Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom et prénom des associés présents et représentés, le nombre des parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports qui leur ont été soumis, le texte des résolutions mises aux voix, les nom, prénom et qualités du président, un résumé des débats et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée. Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la Société.

Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion est interdite. Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

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

Art. 20 - Consultation écrite des associés

1. En cas de consultation écrite, les mêmes documents que ceux prévus en cas d'assemblée sont adressés aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent alors d'un délai de vingt jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre leur vote par écrit. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai sera considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

2. Les procès-verbaux sont tenus dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée, à l'exclusion de toutes les mentions concernant la seule assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifié que les formalités ont été respectées.

La réponse de chaque associé est annexée à ces procès-verbaux.

Lorsque la décision des associés résulte de leur consentement exprimé dans un acte, cette décision est mentionnée à sa date dans le registre des procès-verbaux. Cette mention contient obligatoirement l'indication 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.

Art. 21 - Information permanente des associés

Tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie 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.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Art. 22 - Exercice social - Inventaire

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

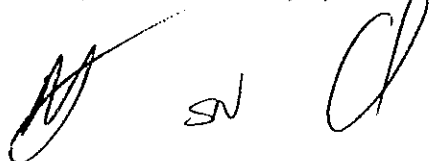
Il est tenu au siège des comptes réguliers. Chaque année, au 31 décembre, il est fait un inventaire contenant l'indication du passif et de l'actif de la Société.

Art. 23 - Répartition des bénéfices et des pertes

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Dans le cas d'une distribution du bénéfice net de l'exercice, il sera réparti entre les usufruitiers. Dans le cas d'une distribution de réserves ou de reports à nouveau, ils seront répartis entre les nu-propriétaires.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, the initials 'SN' in the center, and another signature on the right.

Lors de chaque assemblée réunie pour statuer sur une distribution de dividendes, la collectivité des associés pourra déroger à cette clause uniquement pour la répartition décidée lors de ladite assemblée. Cette dérogation devra recueillir l'unanimité des droits de vote.

Les associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. Chaque année, l'assemblée des associés décidera, sur proposition de la gérance, s'il y a lieu, d'effectuer un prélèvement sur les bénéfices pour la mise en réserve.

Art. 24 - Avance en compte courant

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses coassociés, faire des avances en compte courant à la Société.

Les conditions de fonctionnement de ce compte, la fixation des intérêts, des délais de préavis pour retrait des sommes, sont arrêtées dans chaque cas par accord entre la gérance et les intéressés.

Art. 25 - Dissolution - Liquidation

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution, quelle qu'en soit la cause.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision extraordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif, des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

Art. 26 - Publicité

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

Fait à La Chapelle Saint Luc,
le 18/09/2017

En DEUX exemplaires, savoir :

UN pour le dépôt au greffe du tribunal de commerce de TROYES,
et UN pour la Société.

