

21 RUE DE VERDUN
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 000 €uros
Siège social : 1 rue du Pont
59190 HAZEBROUCK

STATUTS

Les soussignés :

1°) Madame **Eva DEROO épouse SPRIET**, née le 26 avril 1977 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, épouse de Monsieur Vincent SPRIET, né le 11 janvier 1986 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant ensemble à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de HAZEBROUCK (59190), le 21 avril 2012.

2°) Monsieur **Vincent SPRIET**, né le 11 janvier 1986 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, époux de Madame Eva DEROO épouse SPRIET, née le 26 avril 1977 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant ensemble à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de HAZEBROUCK (59190), le 21 avril 2012.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1 – Forme

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

ARTICLE 2 – Objet

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'acquisition par tous moyens, la vente, l'administration, la mise en valeur et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.
- L'aliénation sous forme de vente ou d'apport de tout ou partie des biens composant l'actif social dans la mesure où ces aliénations ne constituent pas des actes de commerce.
- L'octroi de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement.

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 3 – Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de « **21 RUE DE VERDUN** ».

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

ARTICLE 4 – Durée

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cette durée viendra donc à expiration en 2123, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 – Siège social

Le siège social est fixé à **HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont**.

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

ARTICLE 6 – Apports

Les soussignés, tous susnommés, font à la société les apports suivants :

- Madame **Eva DEROO épouse SPRIET**,
apporte la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF
€EUROS,
ci**999 Euros**

- Monsieur **Vincent SPRIET**,
apporte la somme de UN €EUROS,
ci**1 Euro**

Les fonds seront versés sur appel de la gérance. Toute somme non payée à la date où elle devra l'être, sera - de plein droit et sans demande - productive d'intérêts au taux légal, au profit de la société, à compter de cette date, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts s'il y a lieu.

Dispositions spécifiques pour le emploi d'une somme d'argent appartenant en propre à Madame Eva DEROO épouse SPRIET

Il est ici précisé que l'apport de denier par Madame Eva DEROO épouse SPRIET constitue un bien personnel, étant des sommes d'argent dépendant d'un compte assurance vie ouvert auprès du CIC – Agence d'Hazebrouck, dont le capital, à hauteur de la souscription, a été constitué sur mes fonds propres, les sommes étant issues d'un héritage de Monsieur Didier DEROO, dont le décès est intervenu le 15 août 2009.

Monsieur Vincent SPRIET, né le 11 janvier 1986 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, conjoint sous le régime de la communauté réduite aux acquêts de Madame Eva DEROO épouse SPRIET, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de HAZEBROUCK (59190), le 21 avril 2012, apporteur de deniers lui appartenant en propre, intervient à l'acte d'apport.

Néanmoins, une déclaration de emploi des sommes de Madame Eva DEROO épouse SPRIET et une déclaration de reconnaissance du caractère propre des sommes versées signée par Monsieur Vincent SPRIET toutes deux en date du 22 février 2024 sont annexées aux présents statuts.

En conséquence, les parts sociales créées pour rémunérer l'apport de Madame Eva DEROO épouse SPRIET sont attribuées en totalité à cette dernière, et constituent des biens propres de cette dernière.

Dispositions spécifiques pour les apporteurs mariés sous la régime de la communauté des biens – Application de l'article 1832-2 du code civil

Monsieur Vincent SPRIET, apporteur d'une somme de UN EURO (1 euro) est marié à Madame Eva DEROO épouse SPRIET sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de HAZEBROUCK (59190), le 21 avril 2012.

Madame Eva DEROO épouse SPRIET, conjointe commune en biens de Monsieur Vincent SPRIET, son époux, soussigné, apporteur de deniers dépendant de la communauté existant entre eux, reconnaît avoir été avertie de cet apport, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, l'informant de la faculté qui lui est offerte de revendiquer la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites par son conjoint. Cette dernière, intervenant aux présentes, déclare ne pas vouloir être personnellement associée et déclare ne pas vouloir revendiquer la qualité d'associée et renoncer définitivement à revendiquer cette qualité d'associée, laquelle doit être reconnue à son conjoint pour la totalité des parts souscrites, étant ici précisé que les droits patrimoniaux sur lesdites parts resteraient communs.

ARTICLE 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000 euros)** divisé en **MILLE (1 000)** parts sociales d'**UN Euro (1 euro)** chacune, numérotées de 1 à 1 000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports en numéraire respectifs, savoir :

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

ARTICLE 9 – Revendication par un conjoint commun en viens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à la préemption de l'article 13 des statuts et à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 14 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 – Comptes Courants d'associés

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

ARTICLE 11 – Parts sociales

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

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

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-propiétaire.

4° - Lorsque les parts sociales sont grevées d'un usufruit, le droit de vote s'exercera aux conditions ci-après prévues. Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives qui ont pour objet l'approbation des comptes sociaux, l'affectation ainsi que la répartition des résultats, et toutes décisions concernant les relations locatives de l'actif immobilier. Le droit de vote appartient au nu-propiétaire pour toutes les décisions collectives autres que celles-ci-dessus énoncées réservées à l'usufruitier. Toutefois, l'usufruitier et le nu-propiétaire doivent être convoqués, dans les mêmes formes et délais que les autres associés, à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote. De même, ils peuvent participer à toutes les assemblées y compris à celles dans lesquelles ils n'exercent pas le droit de vote.

À cet égard, celui qui, de l'usufruitier ou du nu-propiétaire ne bénéficie pas du droit de vote, prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote, sont le cas échéant, mentionnés sur le procès-verbal, comme ceux des autres porteurs de parts. L'usufruitier et le nu-propiétaire exercent, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à la communication des documents sociaux, le droit

à l'information et le droit d'agir en justice à l'exception du droit d'agir en dissolution de la société, réservé au nu-proprétaire.

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

ARTICLE 12 – Dispositions communes applicables aux cessions de parts sociales

12.1. Définition

Dans le cadre des présents statuts, les soussignés ont convenu de la définition ci-après :

Cession : signifie toute opération à titre onéreux ou gratuit entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des valeurs mobilières émises par la Société, à savoir : cession, transmission, transmission par donation, échange, apport en société, fusion et opération assimilée, cession judiciaire, constitution de trusts, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine.

12.2. Modalités de cession des parts sociales

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

ARTICLE 13 – Prémption

1. Toute Cession de parts sociales de la Société, même entre associés, est soumise au respect du droit de prémption conféré aux associés et ce, dans les conditions ci-après.

2. L'associé Cédant notifie aux Gérants et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son projet de cession mentionnant :

- le nombre de parts sociales concernées ;
- les informations sur le cessionnaire envisagé : nom, prénoms, adresse et nationalité ou s'il s'agit d'une personne morale dénomination, siège social, numéro RCS, montant et répartition du capital, identité de ses dirigeants sociaux ;
- le prix et les conditions de la cession projetée.

3. La date de réception de la notification de l'associé Cédant fait courir un délai de deux (2) mois, à l'expiration duquel, si les droits de prémption n'ont pas été exercés en totalité sur les actions concernées, le Cédant pourra réaliser librement la Cession projetée sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 14 « *Agrément et cession des parts sociales* ».

Chaque associé bénéficie d'un droit de prémption au prorata de sa participation sur parts sociales faisant l'objet du projet de cession. Ce droit de prémption est exercé par notification au Gérant et aux associés dans le délai d'un (1) mois au plus tard de la réception de la notification ci-dessus visée. Cette notification est effectuée par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception précisant le nombre d'actions que chaque associé souhaite acquérir.

4. À l'expiration du délai d'un mois prévu au 3 ci-dessus et avant celle du délai de deux mois fixé au 3 ci-dessus, le Gérant doit notifier à l'associé Cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les parts sociales concernées sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur volonté d'acquérir au prorata de leur participation au capital de la Société et dans la limite de leurs demandes.

Si les droits de préemption sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, les droits de préemption sont réputés n'avoir jamais été exercés et l'associé Cédant est libre de réaliser la Cession au profit du cessionnaire mentionné dans sa notification, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue à l'article 14 ci-après.

5. En cas d'exercice du droit de préemption, la cession des actions devra être réalisée dans un délai de trente (30) jours moyennant le prix mentionné dans la notification de l'associé Cédant.

ARTICLE 14 – Agrément et cession de parts sociales

1– Toutes les Cessions de parts sociales sont soumises à agrément, même celles entre associés, ou au profit d'un conjoint, d'un ascendant, ou d'un descendant. Les Cessions de parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

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

Dans les trente (30) jours de cette notification, la gérance doit réunir l'Assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la Cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

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

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers

désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts, en cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, et selon les modalités d'évaluation des parts définies dans les présents statuts.

La valeur des parts sociales sera fixée en fonction la valeur mathématique de la société, c'est-à-dire en fonction de l'actif net réévalué. Pour ce faire, les biens immobiliers à l'actif de la société feront l'objet de trois évaluations, deux émanant de deux agences immobilières, notoirement connues, dans le secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, et une émanant d'un notaire installé dans ce même secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, pour les biens immobiliers appartenant à la société, situés sur ledit territoire.

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

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

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

ARTICLE 15 – Transmissions par décès des parts sociales

1 - En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après :

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

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

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans les trois (3) mois de cette production.

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

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. À défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

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

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, et selon les modalités d'évaluation des parts définies dans les présents statuts. La valeur des parts sociales sera fixée en fonction la valeur mathématique de la société, c'est-à-dire en fonction de l'actif net réévalué. Pour ce faire, les biens immobiliers à l'actif de la société feront l'objet de trois évaluations, deux émanant de deux agences immobilières, notoirement connues, dans le secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, et une émanant d'un notaire installé dans ce même secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, pour les biens immobiliers appartenant à la société, situés sur ledit territoire.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seul droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

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

ARTICLE 16 – Responsabilité des associés

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

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

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

ARTICLE 17 – Décès – Incapacité – Retrait d'un associé

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

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'ils pourraient alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée, à défaut d'accord entre les parties, dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'Assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

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

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

Un associé ne pourra pas faire valoir son droit de retrait tant que la société est redevable de sommes prêtées par un établissement bancaire.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du

Code civil et selon les modalités d'évaluation des parts définies dans les présents statuts. La valeur des parts sociales sera fixée en fonction la valeur mathématique de la société, c'est-à-dire en fonction de l'actif net réévalué. Pour ce faire, les biens immobiliers à l'actif de la société feront l'objet de trois évaluations, deux agences immobilières, notoirement connues, dans le secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, et une émanant d'un notaire installé dans ce même secteur géographique (rayon de 15 km) des biens immobiliers appartenant à la société, pour les biens immobiliers appartenant à la société, situés sur ledit territoire.

ARTICLE 18 – Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

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

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

ARTICLE 19 – Gérance

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

2° - Le Premier Gérant de la Société est :

- ✓ Madame **Eva DEROO épouse SPRIET**, née le 26 avril 1977 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant à LHAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, pour une durée illimitée.

à ce présent et intervenant, qui déclarent accepter cette fonction et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur, les emprunts, les découverts bancaires supérieures à MILLE Euros (1 000 Euros), à l'exception des prêts ou dépôts consentis par des associés, les achats, échanges et ventes d'immeubles, les hypothèques et nantissements, toutes prises de participation compatibles avec l'objet social dans d'autres sociétés, toutes décisions d'investissement, de dépenses, d'un montant unitaire supérieur à MILLE Euros (1 000 Euros) ou d'un montant unitaire supérieur à MILLE Euros (1 000 Euros) sur la durée du contrat, dans le cadre d'un contrat à exécution successive, la location ou la mise à disposition des immeubles dont est propriétaire la société, ne peuvent être faits ou consentis par tout acte, ou tout moyen

écrit à la convenance des associés, exprimant leur consentement unanime ou à défaut après l'autorisation préalable des associés dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

4° - Les fonctions de gérant sont d'une durée illimitée, sauf décision contraire dans la décision de nomination. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

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

6° - Le Gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

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

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

ARTICLE 20 – Décisions collectives des associés

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

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 – Droit d'information des associés

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 sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'Assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la société,
- le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolution.

Préalablement à toute autre Assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

ARTICLE 22 – Assemblée générales

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

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

3° - Les convocations à l'Assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'Assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

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

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

ARTICLE 23 – Consultation par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

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

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

ARTICLE 24 – Assemblée Générale Ordinaire

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

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

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

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

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la proportion du capital représenté, mais ces décisions ne peuvent porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

ARTICLE 25 – Assemblée Générale Extraordinaire

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

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.

2° - Les délibérations de l'Assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Si, en raison d'absence ou d'abstention d'associés, cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont consultés une seconde fois. Sur une deuxième convocation, les décisions ne peuvent être valablement adoptées, que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la moitié des parts sociales composant le capital social. Ces décisions sur deuxième convocation sont prises à la majorité des votes émis, mais ces décisions ne peuvent porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 26 – Exercice social

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2024.

ARTICLE 27 – Comptes sociaux

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

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

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

ARTICLE 28 – Commissaires aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 29 – Convention réglementées

La Gérance ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'Assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

Ce rapport, doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

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

ARTICLE 30 – Affectation et répartition des bénéfices

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

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

ARTICLE 31 – Liquidation de la Société

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

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

3° - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs.

Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 32 – Contestation

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

ARTICLE 33 – Jouissance de la personnalité morale

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 34 – Publicité - Pouvoirs

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

ARTICLE 35 – Option pour l'Impôt sur les Sociétés

Conformément à l'article 206-3 du Code Général des Impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés. La déclaration d'option sera adressée par lettre recommandée avec accusé réception à l'administration fiscale dans les trois mois de sa constitution.

ARTICLE 36 – Signature électronique

Conformément aux articles 1366 et 1367 du code civil, les présents Statuts sont signés électroniquement par le représentant habilité respectif du Soussigné, mentionné dans les comparutions des présents statuts. Le soussigné reconnaît expressément que des signatures électroniques via YOUSIGN, lequel service est conforme au règlement eIDAS (UE) 910/2014, ont été utilisées pour la signature des présents Statuts par les signataires.

Chaque soussigné reconnaît qu'il a reçu toutes les informations requises pour la signature électronique des présents Statuts et qu'ils ont signé les présents Statuts par voie électronique en toute connaissance de la technologie utilisée et de ses conditions générales, et renonce par conséquent à toute réclamation et/ou action en justice afin de remettre en cause la fiabilité de ce système de signature électronique et/ou son intention de conclure les présents Statuts.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1375 du code civil, l'obligation de remise d'un exemplaire original papier à chacune des soussignés n'est pas nécessaire comme preuve des engagements et obligations de chaque soussigné dans le cadre des présents statuts.

La remise d'une copie électronique des présents statuts directement par YOUSIGN à chacun des soussignés constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque soussigné aux présents Statuts.

Fait à HAZEBROUCK (59190), le 23 février 2024

<p>Madame Eva DEROO épouse SPRIET <i>« Lu et Approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant » + Signature</i></p>	<p>Monsieur Vincent SPRIET, <i>« Lu et Approuvé » + Signature</i></p>
--	--

Madame Eva DEROO épouse SPRIET
1 rue du Pont
59190 HAZEBROUCK

Le 22 février 2024

DÉCLARATION DE REMPLOI DE SOMMES

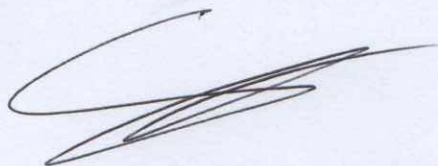
Je soussignée, Madame **Eva DEROO épouse SPRIET**, née le 26 avril 1977 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, déclare que le versement de la somme de **999 Euros au capital de la Société 21 RUE DE VERDUN**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros, dont le siège social sera fixé à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, en cours de formation et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE, sera **financé au moyen de deniers m'appartenant en propre**.

Les sommes employées proviennent de mon compte assurance vie ouvert auprès du CIC – Agence d'Hazebrouck, dont le capital, à hauteur de la souscription, a été constitué sur mes fonds propres, les sommes étant issues d'un héritage de Monsieur Didier DEROO, dont le décès est intervenu le 15 août 2009.

Ce versement est réalisé à titre d'emploi ou de remploi de biens propres afin que ces sommes demeurent propres par l'effet de la subrogation en application des articles 1406 et 1434 du Code civil.

Fait à HAZEBROUCK (59190)

Madame Eva DEROO épouse SPRIET



Monsieur Vincent SPRIET
1 rue du Pont
59190 HAZEBROUCK

Le 22 février 2024

DÉCLARATION DE RECONNAISSANCE DU CARACTÈRE PROPRE DES
SOMMES VERSÉES PAR MADAME EVA DEROO ÉPOUSE SPRIET

Je soussigné, Monsieur **Vincent SPRIET**, né le 11 janvier 1986 à HAZEBROUCK (Nord), de nationalité française, demeurant à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, déclare reconnaître le caractère propre des sommes versées par ma conjointe **Madame Eva DEROO épouse SPRIET** désignée dans la **Déclaration jointe à la souscription au capital de la Société 21 RUE DE VERDUN**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 Euros, dont le siège social sera fixé à HAZEBROUCK (59190), 1 rue du Pont, en cours de formation et d'immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE, et **déclare prendre acte de la volonté de celle-ci de procéder au emploi de la somme 999 Euros** provenant du compte assurance vie ouvert auprès du CIC – Agence d'Hazebrouck, dont le capital, à hauteur de la souscription, a été constitué sur ses fonds propres, les sommes étant issues d'un héritage de Monsieur Didier DEROO, dont le décès est intervenu le 15 août 2009, afin que ces sommes versées au capital de la Société 21 RUE DE VERDUN et les parts sociales reçues en échange de l'apport **demeurent propres**.

Fait à HAZEBROUCK (59190)

Monsieur Vincent SPRIET

