Société Civile Immobilière
« ABH »

Au capital de 1000 €
Siège social : 31 Chemin des pins
06000 NICE

STATUTS

AB EB

LES SOUSSIGNES :

- **Madame Alexandra BADEA**, de nationalité Française, née le 21 janvier 1985 à Bucarest (Roumanie), demeurant à Nice (06000) 31 chemin des Pins,
  Célibataire
  Résident fiscal au sens de la règlementation

- **Madame Elena BADEA Née VENCU,** de nationalité Française, née le 12 juin 1963 à Bucarest (Roumanie), demeurant à Nice (06000) sis 31 chemin des pins.
  Veuve
  Résident fiscal au sens de la règlementation

Ont établi ainsi les statuts d'une société civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

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 dispositions du titre IX du livre III du Code civil, les textes pris pour son application, et par les présents statuts.

ARTICLE 2. - OBJET

La société a pour objet l'acquisition, la construction, l'aménagement et la gestion, par voie de location ou autrement, de tous biens immeubles ou fonds de commerce, sous quelque forme que ce soit, y compris par voie d'acquisition de parts de sociétés.

Et, généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement à cet objet, à l'exclusion de celles pouvant porter atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3. - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **ABH**

ARTICLE 4. - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : 31 chemin des Pins 06000 NICE

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et, partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5. - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

AB EB

ARTICLE 6. - APPORTS

Les soussignés font apport à la société, savoir :

Madame BADEA Alexandra D'une somme en numéraire de	**990€**
Madame BADEA Elena D'une somme en numéraire de	**10€**
au total la somme de	**1000 €**

Les fonds ont été déposés sur un compte ouvert au nom de la société en cours de formation à la banque populaire méditerranée de l'agence de Nice Buffa.

ARTICLE 7. - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **1.000€** Il est divisé en cent parts de 10 euros chacune, toutes entièrement souscrites et libérées aux associés en proportion de leurs apports à savoir :

Madame BADEA Alexandra, À concurrence de quatre-vingt-dix-neuf parts,	99 **parts**
Madame BADEA Elena À concurrence de une part,	1 **parts**

Représentant l'intégralité des parts sociales souscrites et entièrement libérées 100 **parts**

ARTICLE 8. - AUGMENTATION. REDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions fixées à l'article 10 ci-après.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles conformément à l'article 1690 du Code civil sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits. Ces cessions ou acquisitions ont lieu librement entre associés.

BEB

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites librement par ses coassociés ou certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leur demande.

Si toutes les parts ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts restantes pourront être souscrites par des tiers étrangers à la société à condition que ceux-ci soient agréés par les associés. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire de leurs droits puisse être inférieur à vingt jours.

Les associés pourront, lors de la décision afférente à l'augmentation du capital, renoncer, en tout ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

Dans tous les cas, si l'opération fait apparaître des rompus, les associés feront leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires.

ARTICLE 9. - DROITS ATTACHES AUX PARTS

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

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

Si une part est grevée d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux décisions collectives.

ARTICLE 10. - CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

1. La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés.

2. Les cession entre associés, au conjoint de l'un d'eux, à des ascendants ou descendants sont libres.

3. Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec l'agrément de tous les associés.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés par lettre recommandée AR ou par acte extrajudiciaire. Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément. La décision des associés est notifiée par la gérance au cédant dans les dix jours, par lettre recommandée AR.

AB EB

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

ARTICLE 11. - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé mais continue avec ses héritiers ou légataires ou avec le conjoint survivant, sans qu'il soit besoin d'agrément.

Si, toutefois, les parts sont dévolues à une personne morale, celle-ci ne peut devenir associée qu'après agrément, dans les conditions de l'article 10-3 ci-dessus.

ARTICLE 12. - DECONFITURE. FAILLITE PERSONNELLE. REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRES

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé, et à moins que les autres ne décident, à l'unanimité, de dissoudre la société, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, qui perd la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 13. - RETRAIT

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, 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.

ARTICLE 14. - GERANCE

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le premier gérant de la Société Civile Immobilière ABH est **Madame BADEA Alexandra,** de nationalité Française, demeurant à Nice sis 31 Chemin des Pins.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci sont investis ensemble dans leurs rapports avec les tiers, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatifs à son objet. Les gérants ont notamment les pouvoirs suivants dont l'énumération ci-dessous n'est pas limitative mais purement énonciative :

AB EB

1° - Ils administrent ensemble les biens de la société et la représentent vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

2° - Ils achètent ensemble les terrains visés en l'article 2 "OBJET", comme constituant l'acquisition principale de la société et ils achètent ou prennent à bail les immeubles ou droits immobilières visés par ledit article comme acquisition accessoires, aux prix, charges et conditions fixés par eux.

Dans les mêmes conditions qu'en alinéa précédent, ils achètent ensemble, cèdent ensemble ou échangent ensemble les immeubles qu'il sera nécessaire et ce, sur injonction des autorités administratives et stipulent toutes servitudes, acquièrent et cèdent ensemble toutes mitoyennetés, consentent et acceptent toutes conventions avec les propriétaires voisins et si besoin est avec la ville sur le territoire de laquelle se trouve le terrain visé à l'article 2 "OBJET".

3° - Ils peuvent demander seuls ou ensemble tous permis de construire et autorisations administratives quelconques.

4° - Ils établissent ensemble tous devis descriptifs des constructions à réaliser, Ils peuvent établir seuls ou ensemble toutes conventions avec tous hommes de l'art et ils passent tous marchés de travaux avec tous entrepreneurs.

5° - Ils demandent seuls ou ensemble toutes autorisations de lotissement ou morcellement, Ils établissent seuls ou ensemble tous règlements de copropriété et tous cahiers des charges concernant les immeubles à construire par la société.

6° - Ils vendent ensemble à l'amiable les immeubles construits par la société, soit en totalité, soit par lots, signent ensemble tous actes, cahiers des charges, procès-verbaux et pièces nécessaires, encaissent les prix de vente et en donnent la quittance, et consentent toute mainlevée et désistement de privilège avec ou sans constatation de paiement.

S'il s'agit de ventes en l'état futur d'achèvement, la gérance engage la société dans lesdits contrats de vente, à continuer les travaux de construction, à les mener à bonne fin et à les terminer aux dates convenues avec les acquéreurs ; fixe le prix de vente du terrain et des constructions en fonction de l'indice choisi ; fournit toutes garanties financières pour la bonne exécution des contrats de vente, fait toutes déclarations relatives à la taxe sur la valeur ajoutée et à l'impôt de plus-value.

Ils fixent ensemble la prise en charge, s'il y a lieu, par tous acquéreurs, dans tous prêts et ouvertures de crédits consentis à la société venderesse, avec substitution des acquéreurs dans les obligations de ladite société et dans le bénéfice de toutes bonifications d'intérêts ; consentent toutes quittances dudit prix de vente et réserve, profit de la société venderesse, le privilège du vendeur et l'action résolutoire, ou y renonce.

7° - Ils donnent ensemble à bail tous immeubles bâtis ou non de la société et notamment les locaux appartenant à la SCI.

8° - Ils émettent seuls ou ensemble, touchent et acquittent tous mandats postaux ou télégraphiques, réalise toutes opérations, versements, retraits et virements par la voie de chèques postaux. Ils reçoivent les plis recommandés des postes et télécommunications.

AB EB

9° - Ils souscrivent seuls ou ensemble les déclarations fiscales et paient tous les impôts droits et taxes dus par la société.

10° - Ils contractent seuls ou ensemble toutes assurances contre tous risques, règle tous sinistres,

11° - Ils représentent seuls ou ensemble la société en justice et exercent toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense, produit à tous ordres et contributions, comme à toutes liquidations de biens et règlements judiciaires, acceptent seuls ou ensemble tous règlements, reçoivent tous dividendes ou collocations. Ils font seuls ou ensemble ou autorisent tous traités, transactions, compromis et ils consentent seuls ou ensemble tous acquiescements.

12° - Ils contractent ensemble tous emprunts, notamment sous forme d'ouverture de crédit auprès de toutes banques ou de tous établissements financiers. Ils déterminent ensemble la durée de ces emprunts et obligent ensemble la société au remboursement du capital et au paiement des intérêts et de tous accessoires ainsi qu'à l'exécution de toutes conditions de ces emprunts.

Ils hypothèquent ensemble les terrains appartenant à la société avec toutes constructions élevées ou à élever ou tous baux de construction, en garantie du remboursement des crédits consentis à la société et du paiement des intérêts et de tous accessoires. Ils reçoivent ensemble le montant des crédits consentis, en donne décharge, conviennent ensemble de toutes retenues, reçoivent ensemble les sommes ainsi retenues en principal et intérêts et en donnent ensemble décharge.

13° - Ils mettent en place ensemble avec tous établissements habilités, toutes garanties prévues par la loi, en ce qui concerne les ventes en l'état futur d'achèvement.

Ils confèrent à cet effet ensemble, toutes garanties hypothécaires ou autres.

14° - Ils consentent seuls ou ensemble toutes mainlevées de saisies mobilières et immobilières d'oppositions et d'inscription hypothécaires et autres, ainsi que tous désistements de privilège, hypothèque, action en folle enchère et autres droits, actions et garanties, le tout avec ou sans paiement ; ils consentent seuls ou ensemble toutes antériorités.

15° - Ils appellent seuls ou ensemble la fraction non libérée du capital ainsi que les sommes supplémentaires indispensables à la réalisation de l'objet social.

16° - Ils engagent ensemble toute procédure contre les associés défaillants.

17° - Ils consentent seuls ou ensemble toutes subrogations et toutes mainlevées d'inscription, de privilège ou d'hypothèques, oppositions ou autres empêchements, le tout avant ou après paiement.

18° - Ils font ouvrir seuls ou ensemble au nom de la société tous comptes courants dans toutes banques ou établissements de crédit. Ils souscrivent, endossent, acceptent et acquittent seuls ou ensemble tous effets de commerce et tous chèques. Ils paient seuls ou ensemble les sommes dues par la société.

19° - Ils arrêtent seuls ou ensemble les inventaires et comptes qui doivent être soumis à l'assemblée générale ordinaire des associés, statue sur toutes propositions à faire à cette assemblée et fixent son ordre du jour seuls ou ensemble.

20° - Ils convoquent seuls ou ensemble les assemblées générales des associés.

AB EB

ARTICLE 15. - DECISIONS COLLECTIVES

1. Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

2. L'assemblée est convoquée par la gérance au lieu indiqué dans la convocation. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée AR, demander au gérant de provoquer une consultation des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. 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 Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

   La convocation est faite, quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée. Elle indique clairement l'ordre du jour.

3. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR. Chaque associé dispose d'un délai de cinq jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par " oui " ou par " non ". La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

4. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou un autre associé.

5. Toute délibération des associés est constatée par un procès-verbal établi et conservé selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret du 3 juillet 1978.

ARTICLE 16. - DECISIONS COLLECTIVES ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires toutes décisions autres que celles concernant la modification des statuts, le retrait d'un associé, ou l'agrément de nouveaux associés.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

AR EB

ARTICLE 17. - DECISIONS COLLECTIVES EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales. Toutefois, le changement de nationalité de la société et l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

ARTICLE 18. - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de l'année suivante. Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis la constitution de la société et se terminera **le 31 décembre 2024.**

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société. Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par voie de consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

ARTICLE 19. - AFFECTATION DES RESULTATS

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende. La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

ARTICLE 20. – LIQUIDATION

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales, ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

ARTICLE 21. - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de grande instance compétents.

ARTICLE 22. - POUVOIRS

Les associés donnent pouvoirs à son premier gérant, Madame BADEA Alexandra à l'effet, au nom et pour le compte de la société ABH, de prendre les engagements suivants:

AB EB

1 - Acquérir moyennant le prix de 320 000 € hors droits d'enregistrement, dans un ensemble immobilier situé à Nice sis 5 rue de la Préfecture, à savoir :

Un appartement composé de 3 pièces principales comportant le numéro de lot 7

2 - Emprunter auprès de tous organismes bancaire ou financier, les fonds nécessaires au financement de ladite acquisition et des divers travaux de rénovations nécessaires. A cet effet, conférer toutes sûretés et garanties affectées au remboursement des sommes empruntées.

3 - Régler toutes indemnités de résiliation des baux commerciaux portant sur ledit immeuble.

4 - Aux effets ci-dessus passer, signer tous actes, pièces et documents et verser toutes sommes,

5 - Payer les frais liés à la constitution de la société et remplir toutes les formalités prévues par la loi.

6 - Faire ouvrir et fonctionner tous comptes de dépôt et comptes courants auprès de toute banque française ;

A défaut d'immatriculation, les engagements ci-dessus conférés en vertu du mandat seront réputés solidaires entre les associés.

L'immatriculation de la société emportera reprise des engagements qui auraient et souscrits en vue de ce qui précède, par ladite société.

Tous les pouvoirs sont en outre donnés au porteur d'originaux ou de copies pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

23. - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront à la charge de la société.

Fait à NICE, le 15 mars 2024
En 3 originaux

MME BADEA ALEXANDRA

MME BADEA ELENA

AB EB