

A&E Invest
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
AU CAPITAL DE 2.000 EUROS
(en cours d'immatriculation au RCS de NANTERRE)

Dont le siège social est situé :
5 rue des Longs Prés, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

Les Soussignés, associés fondateurs:

Monsieur Adam MAKHLOUF, de nationalité française, né le 5 juillet 1991 à CHOISY-LE-ROI (94600), demeurant 5 rue des Longs Prés, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

Monsieur Elies MAKHLOUF, de nationalité française, né le 5 février 1994 à CHOISY-LE-ROI (94600), demeurant 5 rue des Longs Prés, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT,

La société EM Agency, SASU au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 5 rue des Longs Prés, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, R.C.S. NANTERRE 951 340 777, représentée par son Président Monsieur Elies MAKHLOUF,

ont établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile Immobilière.

DECLARATIONS PREALABLES

Les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes et relatives à leur identité sont exactes ;
- Qu'elles sont aptes et ont la capacité pour s'engager en signant les présentes.

PLAN DES STATUTS

PARTIE I : CARACTERISTIQUES

PARTIE II : CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

PARTIE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

PARTIE IV : COMPTES SOCIAUX – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

AM

EM EM

PARTIE I : CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les soussignés une société civile régie par les articles 1832 et suivants du code civil et par les règlements pris pour son application, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- La location, la sous-location, la détention, la gestion, l'administration, l'exploitation directe ou indirecte, l'acquisition par voie d'achat, d'apport en société, d'échange ou autrement, et le cas échéant et à titre exceptionnel la vente de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, détenus en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question ;
- La propriété, la mise en valeur, la transformation et l'aménagement desdits biens ;
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ainsi que l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement ;

Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil et familial de la société.

La société pourra également, à titre accessoire et dans le cadre de la gestion courante de sa trésorerie, procéder à l'acquisition et la gestion de toutes valeurs mobilières et investir dans tous produits bancaires, d'assurance, d'épargne et de placement, y compris les cryptomonnaies et leurs dérivés (NFT ou autres) et plus généralement placer sa trésorerie sur tout support de son choix.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination suivante : « A&E Invest ».

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie de manière lisible des mots « société civile » ou « SCI », suivis de l'indication du montant du capital social, du siège social et de son numéro RCS avec mention de la ville du greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 5 rue des Longs Prés, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT et pourra être transféré en tout autre endroit sur simple décision du gérant.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) ans à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés afin de décider d'une éventuelle prorogation, à défaut de quoi tout associé peut saisir le Tribunal aux fins de voir désigner un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

PARTIE II : CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES**ARTICLE 6 – APPORTS**

Il est apporté en numéraire à la société, savoir :

Par Monsieur Adam MAKHLOUF, entièrement libérée,	1000 (mille) euros, somme
---	---------------------------

Par Monsieur Elies MAKHLOUF, euros, somme entièrement libérée,	980 (neuf cent quatre vingt)
---	------------------------------

Par la société EM Agency entièrement libérée	20 (vingt) euros, somme
---	-------------------------

Le montant total des apports en numéraire est de 2.000 euros, et est égal au montant du capital social.

La somme apportée a été versée dans la caisse sociale, pour sa totalité, ainsi que les associés le reconnaissent respectivement.

ARTICLE 7 – CAPITAL ET PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à la somme de 2.000 euros (deux mille), divisé en 2.000 (deux mille) parts de un euro (1 euro) chacune, numérotées de 1 à 2.000 inclus, qui sont attribuées en représentation de la valeur de leurs apports, savoir :

- Monsieur Adam MAKHLOUF :	1000 parts numérotée 1 à 1000 inclus ;
- Monsieur Elies MAKHLOUF : inclus ;	980 parts numérotées de 1001 à 1980
- La société EM Agency :	20 parts numérotées de 1981 à 2000 inclus ;
Total du nombre de parts composant le capital	2.000 (deux mille) PARTS

Il ne sera créé aucun titre représentatif et les droits de chaque associé résulteront seulement des présentes, des actes qui pourraient augmenter le capital social et des cessions qui pourraient ultérieurement être consenties.

Une copie de ces actes certifiée conforme par le gérant pourra être délivrée à la demande d'un associé et à ses frais.

Il est précisé, conformément à l'article 1434 du Code civil, que les apports effectués par chacun des deux associés fondateurs proviennent de l'emploi de leurs fonds propres respectifs, en conséquence de quoi l'emploi est censé fait à l'égard du conjoint, la preuve en étant rapportée par la signature des présentes par l'ensemble des signataires et de convention expresse entre les associés fondateurs, quel que soit le compte bancaire utilisé.

ARTICLE 8 – AVANCES D'ASSOCIES – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

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, soit par accord entre la gérance et les intéressés, soit par décision collective ordinaire des associés. Si nécessaire, une convention est passée par écrit notamment en cas de fixation d'intérêts.

Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les intérêts éventuels des comptes courants seront fixés librement et portés dans les frais généraux de la société.

ARTICLE 9 – MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit conformément aux dispositions légales et réglementaires, à savoir par décision prise par l'assemblée générale extraordinaire des associés aux conditions de majorité prévues ci-après.

Notamment, il pourra être augmenté par voie de compensation avec les comptes courants d'associés.

Si les attributaires de parts sociales nouvelles n'ont pas déjà la qualité d'associés, ils devront être préalablement agréés dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1 – Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, sauf disposition contraire des statuts.

Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes conformément aux dispositions légales et réglementaires et aux présents statuts en cas de disposition spécifique.

2 – Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables et le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les présents statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

3 – Chaque part sociale 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 par les autres associés ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

4 – Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales et devra être convoqué suivant les mêmes règles que l'usufruitier.

L'exercice du droit de vote par l'usufruitier ne devra ni amener une augmentation des engagements du nu-propriétaire, ni s'exercer afin de favoriser ses intérêts au détriment de ceux des nus-propriétaires.

Par convention, les associés décident qu'un associé qui ne serait porteur que de parts en usufruit est bien juridiquement associé de la SCI, soumis aux présents statuts et titulaires des droits et obligations attachés de façon générale à la qualité d'associé usufruitier.

L'usufruitier bénéficiera tant de la quote-part de bénéfices que du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

5 – Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

6 – Les associés dits « fondateurs » sont ceux qui ont acquis leur qualité d'associé à l'occasion de la création de la société.

ARTICLE 11 – CONTRIBUTION AU PASSIF SOCIAL

Les associés répondent indéfiniment et conjointement des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social 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 avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale : le caractère vain des poursuites résultera de l'impossibilité démontrée de ne pouvoir exécuter un jugement de condamnation devenu définitif obtenu contre la société civile immobilière.

Le passif éventuel sera réparti entre les associés à hauteur de leurs participations respectives dans la société.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus au passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux, les associés majeurs s'engageant à prendre en charge,

solidairement entre eux, tout excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales de l'associé mineur ou majeur sous tutelle

ARTICLE 12 – PARTS SOCIALES – CESSIONS

La cession des parts sociales doit être constatée par acte notarié ou par acte sous seing privé et doit être signifiée à la société par acte extrajudiciaire ou être acceptée par elle dans un acte authentique.

Les cessions de parts sociales ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication sous forme de dépôt, en annexe au Registre du commerce et des sociétés, d'une copie de l'acte de cession s'il est notarié, ou d'un original enregistré au service des impôts s'il est sous seing privé.

Une éventuelle absence de publication au RCS n'aura pas pour effet de remettre en cause la validité de l'acte de cession entre les parties.

ARTICLE 13 – PARTS SOCIALES – AGREMENT ET PREEMPTION

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés fondateurs.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des personnes autres que des associés fondateurs qu'après agrément, par les associés se prononçant à la majorité des trois quarts des parts sociales, du cessionnaire proposé.

Il est expressément convenu entre les associés que Monsieur Adam MAKHLOUF et Monsieur Elies MAKHLOUF, associés fondateurs, disposeront d'un droit de préemption en cas de cession de parts sociales par l'un des autres associés fondateurs, qu'il s'agisse d'une cession volontaire ou forcée (saisie).

En conséquence de quoi tout projet de cession devra leur être notifié par lettre recommandée avec avis de réception au moins un mois avant la signature projetée, la notification devant préciser les détails de la cession envisagée et notamment le nombre de parts cédées et le prix de cession ainsi que les modalités de paiement du prix.

Monsieur Adam MAKHLOUF et Monsieur Elies MAKHLOUF disposeront d'un délai d'un mois pour faire connaître leur intention d'exercer leur droit de préemption au cédant, et ce par lettre recommandée avec avis de réception, la date retenue étant celle du dépôt de la lettre à la Poste.

A défaut de l'envoi de ladite lettre, Monsieur Adam MAKHLOUF et Monsieur Elies MAKHLOUF seront censés avoir renoncé à leur droit de préemption (renonciation tacite).

Toute cession réalisée en contravention des dispositions précédentes sera nulle de plein droit.

Dans tous les cas, le cédant notifie le projet de cession par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des coassociés, avec la demande d'agrément lorsque la cession est envisagée au profit d'un tiers.

AM

en en

Dans le cas où Monsieur Adam MAKHLOUF et Monsieur Elies MAKHLOUF ont renoncé à l'exercice de leur droit de préemption, et en cas de cession au profit d'un tiers, l'assemblée des associés statue dans le mois suivant la renonciation expresse ou implicite de Monsieur Adam MAKHLOUF et Monsieur Elies MAKHLOUF à leur droit de préemption.

La décision est elle-même notifiée aux associés par lettre recommandée avec avis de réception. Elle s'applique obligatoirement à la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession.

Une décision négative relative à l'agrément donne lieu à des offres d'achat d'associés, de tiers dûment agréés ou de la société qui sont transmises par la gérance au cédant.

Lorsqu'un ou plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs, sauf convention contraire, à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession non agréé à la société, avec réduction à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à celui des associés qui était titulaire du plus grand nombre de parts.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir par un tiers agréé par la gérance. La société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, de les rendre cohérentes puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la société. A cette fin, la gérance peut impartir aux associés un délai, qui ne peut être inférieur à un mois, pour notifier leur offre d'achat individuelle à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Si les offres sont notifiées avant intervention de la décision sur l'agrément, elles sont réputées faites sous la condition que cette décision n'entraîne pas l'agrément du projet de cession.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande avis de réception, le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé, à la date de notification à la société du projet de cession, par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du Tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus.

En cas de refus, comme à défaut de réponse, qui doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises. Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

Si aucune offre d'achat portant sur toutes les parts, dont la cession était projetée, n'est faite au cédant, dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications prévues ci-avant, 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.

Tout agrément, exprès ou implicite, d'un projet de cession, est réputé donné sous la condition de la réalisation effective de la cession dans un délai de deux mois à compter, soit de la décision d'agrément, soit du jour où le projet est réputé agréé ; à défaut de réalisation dans ce délai, une nouvelle demande d'agrément doit être présentée.

Toutes les autres questions relatives à la cession de parts sociales sont réglées conformément aux dispositions légales et réglementaires, et notamment aux articles R233-9 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 14 – TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 – En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, sous réserve d'agrément et de préemption conformément à l'article 13, sauf en ce qui concerne les enfants héritiers de l'associé décédé qui sont exemptés d'agrément et dont les parts ne sont pas soumises à préemption.

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

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

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

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

La décision 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 et légataires. A 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.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront, seuls, droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

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

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

ARTICLE 15 – DECES – INCAPACITE – RETRAIT D'UN ASSOCIE

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

De même, l'absence, l'incapacité civile, 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.

A moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par 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'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur.

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.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande de retrait, le retrayant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, sauf accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du code civil, et fixée à la date d'effet du retrait.

Le remboursement a lieu, sauf accord différé entre les associés et le retenant, un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour de retrait. Il en va de même si le retenant est titulaire d'une créance à l'encontre de la société sous forme de compte courant d'associé.

ARTICLE 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit 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.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 17 – APPLICATIONS DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Toute autre question relative au fonctionnement de la société et des rapports entre associés sera traitée conformément aux dispositions légales et réglementaires si elle n'est pas réglée par les présents statuts.

PARTIE III : ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 – GERANCE

1 – Nomination.

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, parmi les associés ou en dehors d'eux, personne physique ou morale, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision extraordinaire des associés.

Lorsqu'une personne morale est nommée gérante, l'acte de nomination indique le nom de ses représentants légaux. Leur changement emporte rectification de l'acte de nomination et doit être publié comme l'acte lui-même.

Le premier gérant de la société sera désigné par acte séparé.

AM

EM

EM

2 – Démission.

Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés par lettre recommandée avec avis de réception, ou par lettre suivie, et moyennant un préavis de quatre mois avant la clôture de l'exercice en cours.

La démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours, et ne sera recevable en tout état de cause -si le gérant est unique-, qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

3 – Révocation.

Le gérant peut être révoqué dans les conditions prévues par la loi.

4 – Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions.

5 – Vacance de la gérance

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 19 – GERANCE – POUVOIRS

1 – Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, chaque gérant dispose des pleins pouvoirs.

Chacun dispose toutefois du droit de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant peut constituer hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la société ou déléguer ces pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Il peut également contracter tout emprunt auprès de tout établissement de crédit et acheter ou vendre tout immeuble de son choix, avec l'accord préalable de tous les associés.

2 – Dans les rapports entre les associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion courante que demande l'intérêt social, et sous réserve des actes spécifiques visés à l'article 24 des présents statuts. En cas de pluralité de gérants, les actes de prêts, emprunts, constitution de garantie, achat et vente d'immeubles peuvent n'être signés que par un seul gérant, chacun d'entre eux étant investis pleinement des pouvoirs de représentation de la société, sous réserve du respect de l'alinéa précédent.

3 – La signature sociale donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant précédée de la mention « Pour la SCI A&E Invest ».

ARTICLE 20 – GERANCE – REMUNERATION

Le gérant associé exerce ses fonctions à titre gratuit mais peut prétendre à rémunération, sur décision de l'assemblée des associés.

Le gérant non associé peut également bénéficier d'une rémunération, dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par l'assemblée générale ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagée dans l'intérêt de la société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 21 – DECISIONS COLLECTIVES

1 – Forme

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.

L'assemblée générale peut être tenue à distance via un logiciel de communication tel zoom ou teams ou autre logiciel permettant l'enregistrement de la réunion.

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

2 – Convocation

Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées ou suivies postées 20 (vingt) jours avant le jour prévu pour la réunion.

La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour, ainsi que le texte du projet de résolution et le rapport de la gérance.

Les convocations peuvent également être envoyées par courriel, dans la mesure du possible avec un logiciel permettant de solliciter un accusé de lecture.

Toutefois, et en cas de non-respect du délai de convocation et des formalités prévues à l'alinéa ci-dessus, l'absence de contestation de l'assemblée générale par les associés présents lors de ladite assemblée dans un délai de 60 jours à compter de la tenue de l'assemblée couvrira toute nullité éventuelle de ladite assemblée, les associés présents lors de l'assemblée s'interdisant toute contestation hors le délai de 60 jours. Ce délai n'est pas opposable aux associés absents qui n'auraient pas été régulièrement convoqués.

Un ou plusieurs associés représentant la majorité du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la provocation d'une assemblée générale.

3 – Présidence

L'assemblée générale est présidée par le gérant. A défaut, ou en cas de désaccord, l'assemblée des associés élit son président, à la majorité simple des voix des associés présents et représentés.

4 – Procès-verbaux

La signature du procès-verbal de l'assemblée générale par le ou les gérants établis une présomption simple de présence des associés mentionnés audit procès-verbal, le gérant étant informé qu'une signature d'un document mentionnant comme présent un associé absent constitue un faux pénalement répréhensible.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé justifiant d'un pouvoir spécial, ou par un tiers, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de la réunion, les noms, prénoms, et qualité du président de séance, les noms et prénoms des associés présents, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à la discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Le procès-verbal est établi et signé par le gérant ou toute autre personne habilitée à cet effet.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des décisions collectives des associés sont valablement certifiées conformes par le gérant ou par un liquidateur.

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Si l'assemblée est tenue en vidéoconférence, elle devra, sauf contrainte technique imprévue, être enregistrée et le fichier sera conservé et archivé par le président de séance, et mis à la disposition des autres associés en téléchargement.

En cas de contestation ultérieure, l'enregistrement pourra être utilisé comme élément de preuve des décisions prises par les associés.

5 – Représentation - Vote

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé justifiant d'un pouvoir spécial, étant entendu qu'un mandataire ne peut représenter plus de deux associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal aux parts qu'il possède.

6 – Lieu

L'assemblée générale est réunie au siège social ou tout autre lieu indiqué dans la convocation.

AM

EM

EM

ARTICLE 22 – CONSULTATIONS ECRITES

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné du rapport de la gérance ainsi que les informations nécessaires à l'information des associés sont adressés par la gérance à ces derniers par lettre ou par courriel.

Les associés disposent d'un délai de 15 (quinze) jours à compter de la date de réception de la lettre ou du courriel pour émettre leur vote par écrit. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ». Cette réponse est adressée au siège social par lettre. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est réputé s'être abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée.

ARTICLE 23 – ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et, d'une manière générale, qui n'emportent pas modification des statuts.

Elle 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.

Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont adoptées par un ou plusieurs associés à la majorité simple des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 24 – ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle juge utiles, sans exception ni réserve.

Elle est également compétente pour décider de :

- l'achat ou la vente d'un bien ;
- la souscription d'un emprunt immobilier et des garanties associées ;
- 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.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant la moitié au moins des associés et la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées.

ARTICLE 25 – DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

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,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

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 leurs frais par lettre recommandée, ou encore par courriel.

Chacun des associés est également en droit de consulter le détail de la comptabilité de la SCI sur simple demande à l'endroit où est tenue la comptabilité, et d'obtenir à ses frais une copie de tout document concernant la société.

En cas de refus, l'associé pourra obtenir du président du Tribunal judiciaire du siège social de la SCI statuant en référé ladite autorisation, à peine d'astreinte personnelle à l'encontre du gérant qui ferait obstacle à ce droit de consultation.

Le refus peut être explicite ou implicite, c'est-à-dire qu'il peut résulter d'une absence de réponse pendant 15 jours à une demande écrite, par lettre ou courriel, le délai courant à compter de l'envoi de la lettre ou du courriel.

PARTIE IV : COMPTES SOCIAUX – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

ARTICLE 26 – ANNEE SOCIALE

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

Les opérations de la période de formation faites pour le compte de la société et reprises par elle seront rattachées à ce premier exercice social.

ARTICLE 27 – DETERMINATION ET AFFECTATION DU RESULTAT

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes réalisées ou prévues.

Seront également tenus des états des prêts bancaires en cours, et un tableau des actifs immobiliers avec une valeur approximative réactualisée grâce aux outils disponible sur internet, de façon à permettre aux associés d'avoir une vision globale de la situation de la société.

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

Sont distribuables également toutes sommes portées en réserve. Les bénéfices, s'ils sont distribués, sont répartis entre les associés proportionnellement aux nombres de parts qu'ils possèdent, et sous réserve des dispositions relatives à un éventuel démembrement de parts sociales. Toutefois, une répartition différente peut-être décidée par les associés réunis en assemblée générale.

Les pertes, s'il en existe, à défaut d'une décision des associés affectant à leur compensation tout ou partie des réserves ou du report, à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs, sont portées à un compte "pertes antérieures" inscrites au bilan pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs.

Les associés, par décision collective appropriée peuvent encore décider de la prise en charge de ces pertes selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes, auquel cas elles sont supportées par chacun d'eux à proportion de sa participation au capital, sous réserve d'application de l'article 11 relatives à l'exonération de répartition du passif à la charge des associés mineurs.

Les associés peuvent également décider de laisser en comptes courants les bénéfices.

ARTICLE 28 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

1 – La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne ensuite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après publication. A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "société en liquidation" suivie du nom du ou des liquidateurs.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

2 – La société est liquidée par le gérant en exercice lors de la survenance de la dissolution, à moins que les associés ne désignent un ou plusieurs liquidateurs par décision collective ordinaire. Les liquidateurs accomplissent leur mission jusqu'à clôture de la liquidation.

3 – Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés, de nature ordinaire.

4 – La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

5 – Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actif, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément, selon toutes conditions de règlements jugées opportunes ; ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent, sans autorisation de la collectivité des associés en entreprendre de nouvelles.

Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions, et plus généralement, font tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

6 – Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant ou boni, est effectué entre les associés, dans la même proportion que la participation aux bénéfices. Il est fait application des règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle.

Si les résultats de la liquidation font apparaître un mali, celui-ci est supporté par les associés dans la même proportion que le boni, sous réserve de l'article 11 des statuts.

ARTICLE 29 – REGISTRE DES BENEFICAIRES EFFECTIFS

La société devra déposer lors de son immatriculation au greffe, puis à l'occasion de transmissions de parts sociales, les informations relatives aux bénéficiaires effectifs et aux modalités de contrôle qu'ils exercent sur la société.

Est considéré comme bénéficiaire effectif l'associé qui possède directement ou indirectement plus de 25 % du capital social ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 – ACTES A ACCOMPLIR ET ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

La société, régulièrement immatriculée, reprendra les engagements souscrits par ses associés fondateurs, qui sont alors réputés avoir été dès l'origine, contractés par elle, ainsi que les frais exposés par les associés fondateurs, notamment les frais de constitution.

ARTICLE 31 – DIVISIBILITE

Au cas où l'une quelconque des clauses des présents statuts serait considérée comme illégale, nulle ou inapplicable selon toute loi, réglementation ou traité applicables auxdits statuts, cette clause sera réputée inopérante entre les associés sans que celle-ci puisse affecter les autres clauses des statuts qui

resteront pleinement en vigueur et continueront à produire tous leurs effets, et sans qu'à aucun moment ne puisse être remise en question l'existence de la société.

ARTICLE 32 – MANDAT – POUVOIR

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les requérants donnent mandat au gérant désigné par acte séparé ou susnommé dans les présentes pour accomplir tous les actes relevant de l'objet social.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

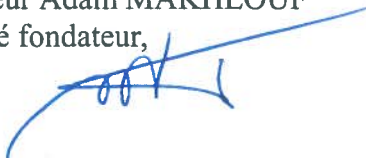
ARTICLE 33 – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE

Les frais, droits et honoraires des présents statuts sont à la charge de la société, portés aux frais généraux dès le premier exercice social et avant toute distribution de bénéfice.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leurs adresses respectives.

Fait à BOULOGNE-BILLANCOURT,
Le 7 août 2024

Monsieur Adam MAKHLOUF
Associé fondateur,



La société EM Agency,
Légalement représentée par son Président
Monsieur Elies MAKHLOUF



Monsieur Elies MAKHLOUF
Associé fondateur

