

2MIR 3PER
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 38 avenue de la République,
77100 MEAUX

STATUTS
CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNES :

Madame Adeline MIRABEL,
Née le 30 mars 1984 à Paris (75004)
Demeurant 38, avenue de la République, 77100 Meaux,
De nationalité française,
Mariée sous le régime de la séparation de la participation aux acquêts avec Monsieur Jérôme TROISVALLETS.

Monsieur Jérôme TROISVALLETS,
Né le 15 janvier 1980 à Meaux (77100)
Demeurant 38, avenue de la République, 77100 Meaux,
De nationalité française,
Marié sous le régime de la séparation de la participation aux acquêts avec Madame Adeline MIRABEL.

Madame Evelyne DE CUYPER,
Epouse MIRABEL,
Née le 26 novembre 1954 à Othis (77280)
Demeurant 7 rue Pierre Augustin Caron - Hameau de Beaumarchais - 77280 Othis,
De nationalité française,
Mariée sous le régime de la communauté avec Monsieur Marc MIRABEL.

Monsieur Marc MIRABEL,
Né le 4 novembre 1952 à Neuilly-sur-Seine (92200)
Demeurant 7 rue Pierre Augustin Caron - Hameau de Beaumarchais - 77280 Othis,
De nationalité française,
Marié sous le régime de la communauté avec Madame Evelyne DE CUYPER.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils sont convenus de constituer entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

JT
AMC DCM MM

1. FORME

- 1.1. Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

2. OBJET

- 2.1. La Société a pour objet :

- L'acquisition, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation, la gestion, la vente, la location de tous biens immeubles et biens immobiliers construits ou à construire ;
- Eventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

3. DENOMINATION

- 3.1. La dénomination de la Société est : **2MIR 3PER**
- 3.2. Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots "société civile immobilière" ou des initiales « S.C » suivis de l'indication du capital social en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.
- 3.3. La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

4. SIEGE SOCIAL

- 4.1. Le siège social est fixé : **38 avenue de la République, 77100 MEAUX.**
- 4.2. Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou 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.

5. DUREE

- 5.1. La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

6. APPORTS

- 6.1. A la constitution, les associés de la Société ont procédé aux apports constitutifs ci-après :
- **Madame Adeline MIRABEL**, apporte une somme de quatre cents euros (400 €), rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de quatre cents (400) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées et numérotées de 1 à 400 (incluses) ;
 - **Monsieur Jérôme TROISVALLETS**, apporte une somme de deux cents euros (200 €), rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées et numérotées de 401 à 600 (incluses) ;
 - **Madame Evelyn DE CUYPER**, apporte une somme de deux cents euros (200 €), rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées et numérotées de 601 à 800 (incluses) ;

- **Monsieur Marc MIRABEL**, apporte une somme de deux cents euros (200 €), rémunérée par l'attribution de la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, intégralement libérées et numérotées de 801 à 1 000 (incluses) ;

6.2. Les fonds correspondants aux apports en numéraire d'un montant de mille euros (1 000 €) seront déposés sur un compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation auprès de la banque CREDIT AGRICOLE, agence de DAMMARTIN EN GOELE, sise 7, rue de la Justice, 77230 DAMMARTIN-EN-GOËLE.

7. CAPITAL SOCIAL

7.1. Le capital social est fixé à la somme de **mille euros (1 000 €)**.

7.2. Il est divisé en mille (1 000) parts sociales, d'un euro (1 €) de valeur nominale, numérotées de 1 à 1 000 attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

- **Madame Adeline MIRABEL**, la pleine propriété de quatre cents (400) parts
Numérotées de 1 à 400 (incluses),
- **Monsieur Jérôme TROISVALLETS**, la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales
Numérotées de 401 à 600 (incluses),
- **Madame Evelynne DE CUYPER**, la pleine propriété de deux cents (200) parts
Numérotées de 601 à 800 (incluses),
- **Monsieur Marc MIRABEL**, la pleine propriété de deux cents (200) parts sociales
Numérotées de 801 à 1 000 (incluses),
- **Total égal au nombre de parts : 1 000.**

8. MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

8.1. Augmentation de capital et droit préférentiel de souscription

- 8.1.1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.
- 8.1.2. En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.
- 8.1.3. Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article "Cession et transmission des parts sociales".
- 8.1.4. Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.
- 8.1.5. Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.
- 8.1.6. Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

ATUC
JCM
MM
JT

8.1.7. En cas de démembrement de la propriété des parts, l'exercice du droit préférentiel de souscription attaché aux parts sociales nouvelles et celui du droit d'attribution revenant aux parts gratuites sont réglés en l'absence de conventions spéciales entre les parties, selon les dispositions suivantes :

- Le droit préférentiel de souscription, ainsi que le droit d'attribution appartiennent à l'associé détenant la nue-propriété.
- Si celui-ci vend ses droits, les sommes provenant de cette cession, ou des biens acquis par lui au moyen de ces sommes, sont soumis à l'usufruit.
- L'associé détenant la nue-propriété est réputé avoir négligé d'exercer le droit préférentiel de souscription lorsqu'il n'a ni souscrit de parts nouvelles, ni vendu les droits de souscription huit jours avant l'expiration du délai d'exercice de ce droit.
- Il est même réputé avoir négligé d'exercer le droit d'attribution lorsqu'il n'a ni demandé cette attribution, ni vendu les droits trois mois après le début des opérations d'attribution.
- L'associé détenant l'usufruit, dans les deux cas, peut alors se substituer à l'associé détenant la nue-propriété soit pour exercer le droit de souscription ou d'attribution, soit pour vendre ces droits.
- Dans ce dernier cas, l'associé détenant la nue-propriété peut exiger le emploi des sommes provenant de la cession ; les biens ainsi acquis sont soumis à l'usufruit.

8.1.8. Les parts sociales nouvelles appartiennent au nu-propriétaire pour la nue-propriété et à l'usufruitier pour l'usufruit. Toutefois, en cas de versements de fonds par le nu-propriétaire ou l'usufruitier, pour réaliser ou parfaire une souscription ou une attribution, les parts sociales nouvelles n'appartiennent au nu-propriétaire et à l'usufruitier qu'à concurrence de la valeur des droits de souscription ou d'attribution ; le surplus des parts nouvelles appartient en pleine propriété à l'associé qui a versé les fonds.

8.2. Réduction de capital

8.2.1. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

9. COMPTES COURANTS

- 9.1. Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes les sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.
- 9.2. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

10. REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

- 10.1. Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.
- 10.2. Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

11. INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

- 11.1. Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

AMSC
JCM *MM* *JT*

- 11.2. Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.
- 11.3. Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, pour lesquelles il est réservé à l'usufruitier.
- 11.4. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives quel que soit le titulaire du droit de vote. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

12. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

12.1. Droits aux bénéfices et obligations aux pertes

- 12.1.1. Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.
- 12.1.2. Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.
- 12.1.3. Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social, sauf disposition contraires des statuts.
- 12.1.4. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment 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.
- 12.1.5. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

12.2. Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

- 12.2.1. Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.
- 12.2.2. L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.
- 12.2.3. Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.
- 12.2.4. Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après.

12.3. Transmission des droits et obligations des associés

- 12.3.1. 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.

13. CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

13.1. Cession entre vifs

- 13.1.1. Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.
- 13.1.2. Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.
- 13.1.3. Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.
- 13.1.4. Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.
- 13.1.5. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Toutes les autres cessions sont soumises à l'agrément donné dans les conditions ci-dessous.
- 13.1.6. L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.
- 13.1.7. Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la Société et à chacun des associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois (3) mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.
- 13.1.8. L'assemblée statue dans un délai d'un (1) mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai d'un (1) mois.
- 13.1.9. En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.
- 13.1.10. En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.
- 13.1.11. En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement à la cession.
- 13.1.12. Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs proposés ainsi que le prix offert par chacun d'eux.
- 13.1.13. En cas d'offres de prix non concordantes, une contestation est réputée exister sur le prix offert. Dans ce cas, comme encore si le cédant n'accepte pas le prix offert, celui-ci est fixé par un expert désigné par les parties ou, à défaut d'accord entre elles, par une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.
- 13.1.14. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celle-ci peuvent renoncer au rachat.
- 13.1.15. Si aucun associé ne se porte acquéreur ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à la majorité des trois quarts du capital social. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.
- 13.1.16. La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

AMSC *JT*
DEM *MM*

- 13.1.17. La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de 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 dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.
- 13.1.18. La valeur des parts sera librement déterminée par les parties.
- 13.1.19. L'expert désigné sera tenu d'appliquer les règles et modalités définies par les parties conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.
- 13.1.20. Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.
- 13.1.21. Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai deux (2) mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, 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 (1) mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.
- 13.1.22. Le prix de rachat est payable comptant lors de la régularisation du rachat.
- 13.1.23. L'agrément peut également résulter de l'intervention de tous les associés à l'acte de cession à l'effet de donner, à l'unanimité, leur accord.

13.2. Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

- 13.2.1. La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.
- 13.2.2. Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.
- 13.2.3. La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

13.3. Transmissions des parts sociales autres que les cessions

13.3.1. Décès d'un associé

- 13.3.1.1. La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé.
- 13.3.1.2. La Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associé décédé, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés.
- 13.3.1.3. 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.

DCM MM *Amx* JT

- 13.3.1.4. Sauf en ce qui concerne le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associés de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.
- 13.3.1.5. 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.
- 13.3.1.6. 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.
- 13.3.1.7. 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 et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.
- 13.3.1.8. 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.
- 13.3.1.9. 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.
- 13.3.1.10. 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.
- 13.3.1.11. 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 de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.
- 13.3.1.12. 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.
- 13.3.1.13. 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.
- 13.3.1.14. 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 ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.
- 13.3.1.15. Les ayants-droit qui ne veulent pas devenir associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur. Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts, ou par la Société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.
- 13.3.1.16. Les frais d'expertise sont supportés à part égale par la Société et par la succession ou les ayants-droits évincés selon le cas.
- 13.3.1.17. Les dispositions d'un mandat à effet posthume ne pourront accorder à l'ayant-droit plus de droits qu'il n'en tient en vertu des présentes.

13.3.2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

- 13.3.2.1. Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de donation.
- 13.3.2.2. Elles sont librement transmissibles en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.
- 13.3.2.3. En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

13.3.3. Autres transmissions entre vifs

- 13.3.3.1. Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

14. RETRAIT D'UN ASSOCIE

- 14.1. Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés, au plus tard dans les deux mois à compter de sa demande. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.
- 14.2. La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- 14.3. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

15. NANTISSEMENT

- 15.1. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.
- 15.2. Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.
- 15.3. Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.
- 15.4. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
- 15.5. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.
- 15.6. La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.
- 15.7. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

AMSC
DCM MM JT

15.8. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

16. GERANCE

16.1. Qualité de gérance

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

16.2. Pouvoirs de la gérance

16.2.1. La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

16.2.2. Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

16.2.3. Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

16.2.4. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

16.2.5. Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

16.2.6. La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société SCI 2MIR 3PER", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

16.3. Responsabilité de la gérance

16.3.1. Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

16.3.2. Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

16.3.3. Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

16.4. Rémunération de la gérance

16.4.1. Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

16.4.2. Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

16.5. Démission, révocation et vacance de la gérance

16.5.1. Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

16.5.2. Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

16.5.3. La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

1.1.1. Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés, sont selon le cas, convoqués ou consultés une seconde fois, et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

16.5.4. Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages et intérêts.

16.5.5. Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le délai de sept jours de la vacance.

16.5.6. Passé ce délai tout associé peut demander au président du tribunal de grande instance statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

16.5.7. La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

16.6. Nomination du premier gérant

16.6.1. Le premier gérant nommé, pour une durée illimitée :

Madame Adeline MIRABEL,
Née le 30 mars 1984 à Paris (75004)
Demeurant 38, avenue de la République, 77100 Meaux,
De nationalité française.

16.6.2. Son éventuelle rémunération sera fixée en Assemblée.

16.7. Madame Adeline MIRABEL déclare qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de son mandat.

17. DECISIONS COLLECTIVES

17.1. Forme, compétence et majorité

17.1.1. Les décisions collectives des associés peuvent prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous seing privé.

17.1.2. Les assemblées générales sont dites ordinaires ou extraordinaires.

17.1.3. Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

17.1.4. L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- L'augmentation ou la réduction du capital social ;
- La prorogation de la Société ;
- Sa dissolution ;

- Sa transformation en société de toute autre forme.
- 17.1.5. Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant la majorité des trois quarts du capital social.
- 17.1.6. Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :
 - Celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
 - Celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.
- 17.1.7. Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant majorité simple.

17.2. Modalités

- 17.2.1. Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.
- 17.2.2. Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant, ou à défaut, par tout associé.
- 17.2.3. Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.
- 17.2.4. Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.
- 17.2.5. Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatives à l'article ci-après.
- 17.2.6. Un associé non-gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.
- 17.2.7. Chaque associé a le droit de participer à l'assemblée et dispose d'un nombre de voix égal à celui du nombre de parts qu'il possède. Il peut y être représenté par un autre associé, par son conjoint, ou par toute autre personne de son choix.
- 17.2.8. La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.
- 17.2.9. L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.
- 17.2.10. Elle 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.
- 17.2.11. L'assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

DCM

MM

Ausc

JT

17.2.12. Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial 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.

17.2.13. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

17.2.14. La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

17.3. Décisions collectives unanimes

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

18. COMMISSAIRES AUX COMPTES

18.1. La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

19. EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

19.1. Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

19.2. Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

19.3. Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

19.4. A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

19.5. Au moins une fois par an et dans les six mois de la date de clôture de l'exercice, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

19.6. Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

20. OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

20.1. Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

21. AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

21.1. Le bénéfice net de l'exercice est déterminé, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris les éventuels amortissements et provisions nécessaires.

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

- 21.3. Ce bénéfice est réparti entre les associés, proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux. Il est inscrit à leur crédit dans les livres sociaux, ou versé effectivement à la date fixée, soit par les associés, soit, à défaut, par la gérance.
- 21.4. Toutefois, les associés peuvent décider qu'une partie ou la totalité du bénéfice sera reportée à nouveau ou affectée à toutes réserves générales ou spéciales qu'ils auront créées.
- 21.5. Les pertes, s'il en existe, et après imputation sur les bénéfices non répartis et sur les réserves, sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

22. DISSOLUTION

22.1. Principe

- 22.1.1. La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.
- 22.1.2. Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.
- 22.1.3. Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.
- 22.2. La Société n'est pas dissoute par le décès, l'incapacité ou la faillite personnelle d'un associé personne physique ni par la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale.

22.3. Exception de réunion de toutes les parts en une seule main

- 22.3.1. La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.
- 22.3.2. 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, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.
- 22.3.3. L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

23. LIQUIDATION

- 23.1. La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.
- 23.2. Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.
- 23.3. La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.
- 23.4. Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

DCM

MM

AWC

JT

- 23.5. Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.
- 23.6. Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.
- 23.7. 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. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

24. CONTESTATIONS

- 24.1. En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

25. REPRISE DES ENGAGEMENTS ANTERIEURS A LA SIGNATURE DES STATUTS ET A L'IMMATRICULATION DE LA SOCIETE - PUBLICITE - POUVOIRS

- 25.1. La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
- 25.2. Jusqu'au jour de son immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicables aux contrats et obligations.
- 25.3. Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.
- 25.4. Cet état a été déposé dans les délais légaux au lieu du futur siège social, à la disposition des futurs membres de la Société qui ont pu en prendre connaissance, ainsi que tous les soussignés le reconnaissent. Cet état demeurera annexé aux présentes.
- 25.5. L'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.
- 25.6. Tous pouvoirs sont donnés à la gérance et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :
- Pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
 - Pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
 - Pour solliciter conseil et assistance à la création de la Société auprès d'un expert-comptable,
 - Et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

26. PROCESSUS DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

- 26.1. En accord avec les soussignés les présents statuts ont été signés par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation de leurs consentements par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé.

Handwritten signatures and initials:
DCM, MM, JTC, JT

26.2. Chaque soussigné déclare accepter que les présents statuts soient signés par signature électronique et reconnaît que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre le signataire, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

A Meaux
Le 8 octobre 2024
Par signature électronique

Adeline MIRABEL
Associée

Evelyne DE CUYPER
Associée

Jérôme TROISVALLETS
Associé

Marc MIRABEL
Associé

2MIR 3PER
Société civile immobilière au capital de 1 000 euros
Siège social : 38 avenue de la République,
77100 MEAUX

ANNEXE 1

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN FORMATION
AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, le présent état a été établi préalablement à la signature des statuts et sera annexé auxdits statuts. La signature des statuts emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Liste des actes accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts et des engagements en résultant pour la Société

- Sollicitation de conseil et assistance à la création de la Société auprès d'un expert-comptable,
- Formalités d'immatriculation de la Société.

A Meaux
Le 8 octobre 2024
Par signature électronique

Adeline MIRABEL
Associée

Evelyne DE CUYPER
Associée

Jérôme TROISVALLETS
Associé

Marc MIRABEL
Associé