

STATUTS ÉCRITS LE : 2 Septembre 2024

82SEC SCI (auparavant LMZH SCI)

Société Civile Immobilière au capital de 1000 euros

SIREN : 881 839 526

Siège social : 8, RUE D'ARSONVAL - LE MAROIS, 75015 PARIS

LES SOUSSIGNES

- Monsieur Jean-Baptiste Marie Étienne LE MAROIS

né le 11 novembre 1992 à Lyon (69004) de
nationalité française
demeurant à PARIS (75019) – 82 avenue Secrétan

- la société SOLEMI S.C.I.

Société Civile Immobilière dont le siège social
est : 14, RUE SOLFERINO - Apt 152 - LE MAROIS,
53000 LAVAL

**Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société Civile Immobilière qui est instituée aux termes du
présent acte**

JBLM EL?

TITRE I

Article 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une SOCIETE CIVILE qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les décrets pris pour leur application.

Article 2 - OBJET

La société a pour objet toute forme d'investissement en matière mobilière ou immobilière, y compris :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration et la location (sous toutes ses formes y compris en meublé) de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, tous actes d'échanges, d'acquisition, ou de constitution de mitoyennetés, de constitution de servitudes de cour commune ou de tous droits réels qui se révéleraient nécessaires pour la propriété, la conservation et l'entretien des immeubles par elle acquis ou à elle apportés, la gestion et la conservation desdits immeubles,
- la réalisation de travaux d'aménagement, la régularisation de tous contrats de promotion, de tous contrats de maîtrise d'ouvrage, ou de travaux afférents aux biens et droits immobiliers appartenant à la société,
- la réalisation de toutes études, projets architecturaux ou de gestion, mise à bail à construction, portant sur la totalité de l'immeuble ou sur partie de l'ensemble immobilier (après division, mise en copropriété ou établissement d'un état descriptif de division volumétrique),
- la régularisation et la souscription de tous actes d'emprunts pour effectuer l'acquisition des locaux acquis par la société, et la conservation des bâtiments existants, la réalisation de tous travaux portant sur l'immeuble, partie de celui-ci, ainsi que ses aménagements, le cas échéant, le règlement de toute obligation ou taxes afférentes aux opérations de construction et de réhabilitation ou autres visées dans le présent objet social, la production de garanties hypothécaires ou autres pour lesdits emprunts ou qui seraient nécessaires à l'activité et l'objet de la société,
- la gestion de patrimoine et plus spécialement la gestion de patrimoine immobilier,
- la mise à bail de tous locaux pour tous baux conformément à la destination de l'ensemble immobilier et notamment la régularisation des baux, et le cas échéant la régularisation de baux à titre commercial, mixte, professionnel des biens acquis,

Et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de 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, généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ou susceptibles d'en favoriser le développement, et ne modifiant pas le caractère civil de la société.

Article 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination :

« 82SEC SCI » (auparavant « LMZH SCI »)

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **8, RUE D'ARSONVAL - LE MAROIS, 75015 PARIS**

[Signature] 26/

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du département par simple décision de la gérance et partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés statuant dans les conditions précisées à l'article 19 ci-après.

Article 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de 99 années qui commenceront à courir à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus par la loi et évoqués aux présents statuts.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Article 6 - APPORTS EN NUMERAIRE

Il est apporté à la société :

- Monsieur Jean-Baptiste LE MAROIS :

la somme de HUIT CENTS EUROS, ci 900 euros,

- la société SOLEMI S.C.I. :

la somme de CENT EUROS, ci 100 euros,

TOTAL : 1.000 euros

Cette somme a été dès avant ce jour déposée auprès de la Société Générale, à l'agence d'Orsay (4t rue de Paris, 91400 Orsay), sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi qu'en atteste le récépissé délivré par le dépositaire.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000 euros) correspondant au total du montant des apports des associés.

Il est divisé en 100 parts égales de 10 euros chacune, souscrites par les associés et qui leur sont attribuées, entièrement libérées, en proportion de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

a) à Monsieur Jean-Baptiste LE MAROIS, 90 parts numérotées de 1 à 90 inclus,

b) à SOLEMI SCI, 10 parts numérotées de 91 à 100 inclus.

Total des parts : 100 parts

Article 8 - DROIT AUX BENEFICES

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

JBm 5/6/7

Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, comme fixée ci-dessous, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-dessous.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Article 10 - REPRESENTATION DES PARTS

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

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée, aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

Article 11 - CESSIION DE PARTS

1. Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seings privés ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

La cession est rendue opposable à la société par la voie, soit d'une signification par acte extrajudiciaire, soit par son acceptation par la société dans un acte authentique.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

2. Cession entre associés, ascendants et descendants

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre ascendants et descendants.

3. Cession à des tiers

La cession des parts sociales, sous quelque forme que ce soit, autres qu'à des personnes visées ci-dessus ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés s'exerçant dans les conditions ci-après définies.

Le projet de cession est notifié à la société, accompagné de la demande d'agrément, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La gérance convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément, dans les deux mois suivant la notification.

[Signature]

La gérance notifie au cédant, ainsi qu'aux autres associés, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, la décision d'agrément ou le refus, dans les trois mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

En cas de refus d'agrément chaque associé peut se porter acquéreur des parts que le demandeur se propose de céder. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande du, ou des associés, est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de la répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

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 gérance, au nom de la société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu sous forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quatre mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant peut, au vu des propositions qui lui sont faites, renoncer à la cession.

Il peut aussi accepter ces propositions mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais d'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faite à la société et aux associés, l'agrément de la cession est réputé acquis à moins que les associés ne décident dans le délai de six mois indiqué ci-dessus, la dissolution de la société.

Article 12 - DROIT DU CONJOINT COMMUN EN BIENS

Il est ainsi rappelé qu'un époux ne peut sous la sanction de l'article 1427 du Code Civil, employer des biens communs pour faire un apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables, sans que son conjoint en ait été averti, et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

En conséquence, l'intervention ou cette justification éventuelle sera rapportée en fin des présents statuts.

Article 13 - DECES D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

[Signature]

MUTATION PAR DECES

La qualité d'associé est transmise de plein droit aux ayants droit en ligne directe ou en ligne collatérale, à l'exclusion de tous autres ayants droit.

Tout autre ayant droit doit, pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant par décision extraordinaire hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les ayants-droit doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

Les ayants-droit qui ne deviennent pas 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.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les ayants-droit évincés, selon le cas.

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.

Article 14 - GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat.

Le premier gérant de la société est Monsieur Jean-Baptiste Marie Étienne LE MAROIS, désigné pour une durée illimitée. Pour le cas où, pour quelque cause que ce soit, Monsieur Jean-Baptiste LE MAROIS viendrait à cesser ses fonctions, la gérance de la société LMZH sera assurée, pour une durée illimitée, par M. Éric LE MAROIS, gérant de la société SOLEMI SCI.

Le gérant autre que statutaire est nommé dans la mesure où la gérance statutaire deviendrait vacante, et révoquée par une décision des associés dans les conditions prévues à l'article 19 ci-après.

Article 15 - POUVOIRS DU GERANT

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.

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans l'objet social. Elle aura notamment tous pouvoirs pour gérer, administrer le portefeuille de valeurs mobilières de la société mais ne pourra aliéner les immeubles sociaux sans l'accord de l'assemblée générale extraordinaire statuant dans les conditions de l'article 19 des statuts.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout endroit de la ville ou du département.

Dans les rapports entre associés, les gérants, ensemble ou séparément, peuvent accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société, mais ils ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été préalablement autorisés par une décision collective ordinaire des associés :

- Acquérir ou vendre des biens et droits immobiliers,
- Affecter et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci,
- Emprunter au nom de la société, se faire consentir des découverts en banque,

EL7 [Signature]

- Consentir un bail d'une durée supérieure à douze années,
- Participer à la fondation de société.

Il appartiendra à la gérance de fixer les dates et les montants des versements correspondant à des apports en numéraires, en fonction des besoins de la Société. Il est précisé que la libération du capital devra intervenir dans les trois mois suivant l'immatriculation de la société.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 16 – DECISIONS COLLECTIVES

Toutes les décisions collectives sont prises soit par consultation écrite des associés, soit en assemblée au choix du gérant.

Les décisions collectives peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Article 17 – PARTICIPATION AUX ASSEMBLEES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède, sous réserve de ce qui est précisé ci-après. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé.

Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la consultation. Mais il peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée ou de procéder à la consultation écrite, si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations.

Au cas où il ne procéderait pas aux formalités de convocation de l'assemblée dans les huit jours de la demande de l'associé précité, le ou les associés représentant plus de la moitié du capital social pourraient procéder eux-mêmes à la convocation dans les formes légales.

En cas de démembrement des parts en usufruit et nue-propiété, le droit à un vote plural appartiendra aux usufruitiers dans les Assemblées Générales Ordinaires comme dans les Assemblées Générales Extraordinaires, et le nombre de voix attaché à chacune des parts sociales dont ils disposeront en usufruit sera de trois. Dans les Assemblées Générales Extraordinaires, les nus-proprétaires dûment convoqués participeront sans vote plural avec voix délibérative. Toutefois, ils participeront sans droit de vote aux assemblées générales ordinaires décidant de l'affectation des bénéfices.

Article 18 – APPROBATION DES COMPTES

Chaque année, une assemblée doit être réunie dans les six mois de la clôture de l'exercice. Cette assemblée est appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé. Les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de 80% des droits de vote.

Article 19 - MODIFICATION DES STATUTS

Les modifications des statuts, notamment l'objet social, les augmentations et réductions de capital sont décidées par les associés représentant au moins 80% des droits de vote.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

Article 20 - DECISIONS COURANTES

Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de 80% des droits de vote.

ARTICLE 21 - DROIT DE RETRAIT

Sans préjudice du droit des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision des associés statuant à la majorité prévue à l'article 19 ci-dessus.

Le retrait s'effectuera sous la forme d'un partage partiel des actifs comportant annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social. L'associé recevra une somme en numéraire correspondant à la valeur des droits sociaux, celle-ci étant fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné par le Président du Tribunal dans les termes de l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. La décision de cet expert ne sera pas susceptible de recours. Le montant ainsi déterminé devra être versé dans un délai de six mois. Les frais de toute nature entraînés par le retrait restant à la charge de l'associé.

Il reste expressément prévu qu'en tout état de cause, le retrait ne pourra s'opérer que si l'associé est à jour de ses dettes sociales.

Article 22 - CONVOCATIONS AUX ASSEMBLEES

Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles 1855 à 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret du 3 juillet 1978. En cas de vacance de la gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée afin de désignation de son remplaçant.

Article 23 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de l'année en cours.

Article 24 - REPARTITION DU BENEFICE - COMPTE COURANT

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, l'assemblée générale détermine sur proposition de la gérance toutes sommes qu'elle juge convenables de prélever sur ce bénéfice pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant ou inscrites à un ou plusieurs fonds de réserve ordinaires ou extraordinaires, généraux ou spéciaux dont elle règle l'affectation ou l'emploi.

Le surplus, s'il en existe, est attribué aux associés sous forme de dividende.

EL 7 / 2017

L'assemblée générale peut après constatation de l'existence de réserves à sa disposition décider en outre la mise en distribution des sommes prélevées sur ces réserves, dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués

Les sommes dont la mise en distribution est décidée sont réparties entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, les associés supporteront les pertes s'il en est constaté dans la même proportion que les bénéfices.

En cas de démembrement des parts sociales, l'usufruitier aura droit à l'intégralité des bénéfices courants et le nu propriétaire aux bénéfices exceptionnels dégagés par la vente d'un immeuble dans la proportion de la valeur de la nue-propriété dégagée selon le barème fiscal, au moment de la vente.

Hormis le cas précité, l'usufruitier aura droit à l'intégralité des résultats d'exploitation tels qu'ils sont déterminés par le plan comptable général sans avoir à procéder à une distinction entre bénéfices courants et profits exceptionnels et il acquittera les plus-values corrélatives. En cas de perte, l'usufruitier les supportera toutes, quelle qu'en soit l'origine. Il supportera également le coût des gros travaux.

Un ou plusieurs associés pourra consentir des avances en compte courant en accord avec la gérance qui déterminera les dates de remboursement et le taux des intérêts servis en rémunération de ces avances.

Article 25 - MISE EN LIQUIDATION

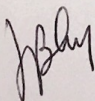
A l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 1844-8 du Code civil et 10 à 14, 28 et 29 du décret du 3 juillet 1978.

Article 26 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, les gérants et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

Fait à Paris, le 2 Septembre 2024

M. Jean-Baptiste LE MAROIS



M. Éric LE MAROIS, gérant de la société SOLEMI S.C.I.

