Statuts de la SCI ABERCLEM
Mis à jour assemblée du 22/02/2025

Les soussignés,

Madame Jeannine Busserolle, née le 9 septembre 1961 à Saintes (17100),de nationalité française,

Monsieur Philippe Percheron, né le 1er Avril 1958 à Paris (75010), de nationalité française,

Mariés à la mairie de Thiais (94320), le 10 avril 2009, sous le régime de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable,

Ensemble demeurant à Paris (75019), sis 5 Square d'Aquitaine.

ci-après dénommés, ensemble, les Associés.

Ont établi ainsi qu'il suit :

Les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé (les Statuts).

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents Statuts.

Article 2 - Objet

La Société a pour objet l'acquisition, la prise à bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers, notamment l'immeuble sis 21 rue des Violettes à Vezin le Coquet (35132), cadastré section AE, numéro 185 pour 379m2 ;

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

Article 3 - Dénomination sociale

La société a comme dénomination suivante : « Aberclem ».

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à : 5 Square d'Aquitaine à Paris (75019), chez Monsieur et Madame Percheron.

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée légale ou conventionnelle dans les conditions et les formes des présents Statuts.

Article 6 - Apports

Les soussignés apportent à la Société :

6.1 Apports en numéraire

- Madame Busserolle Jeannine, la somme de soixante mille euros (60.000 €) en propre,
- Monsieur Philippe Percheron, la somme de neuf mille sept cents euros (9 700 €) en propre,
- Monsieur et Madame Percheron, la somme de soixante-dix mille trois cents euros (70 300 €) de deniers communs.

Soit la somme totale de : cent quarante mille euros (140 000 €).

Assemblée du 22/02/2025

Madame Busserolle Jeannine, la somme de quatre-vingt-deux mille euros (82.000 €) en propre

Monsieur et Madame Percheron, la somme de dix-huit mille euros (18.000 €) de deniers communs.

Soit la somme totale de : cent mille euros (100 000 €).

6.2 Apports en nature

Il n'est pas prévu d'apports en nature.

Article 7 - Origine des apports

Madame Busserolle, apporteur et mariée sous le régime de la communauté d'acquêts, déclare que la somme apportée a le caractère de biens propre comme provenant :

-pour 40 000 euros, de la cession de sa quote-part d'une maison d'habitation à Saintes, sis 24 rue de Taillebourg, suivant acte reçu par Me Barbreau, notaire, le 29 décembre 2021

-pour 20 000 euros, d'un plan d'épargne logement souscrit auprès du crédit lyonnais à Saintes, en 2006

Soit un total en propre de 60 000 euros.

Monsieur Philippe Percheron, apporteur et mariée sous le régime sous le régime de la communauté d'acquêts, déclare que la somme apportée a le caractère de biens propre comme provenant :

-pour 9 700 euros du bénéfice d'une assurance vie reçue le 14 janvier 2022 pour un montant total de 9 775.51 euros, par suite du décès de son père, M. Jack Percheron.

Soit un total en propre de 9 700 euros.

Le solde des apports étant réalisé au moyen de deniers communs pour la somme de 70 300 euros.

Assemblée du 22/02/2025

Madame Busserolle, apporteur et mariée sous le régime de la communauté d'acquêts, déclare que la somme apportée a le caractère de biens propre comme provenant :

-pour 82 000 euros, de la cession d'un appartement sis 17 place de Serbie à Rennes, suivant acte reçu par Me Maître Josselin CROUAN, Notaire associé, le 22 février 2023,

Le solde des apports étant réalisé au moyen de deniers communs pour la somme de 18 000 euros, provenant de la cession du même appartement.

Article 8 - Capital social (Assemblée du 22/02/2025)

Le capital social est fixé à la somme de deux cent quarante mille euros (240 000 €). Il est divisé en vingt-quatre mille (24 000) parts de dix (10) euros de valeur nominale chacune, numérotées de 001 à 24 000, attribuées aux Associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- à Madame Busserolle Jeannine : dix-huit mille six cent quinze (18 615) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de 001 à 9515 et 14 901 à 24 000 ;
- à Monsieur Philippe Percheron : cinq mille trois cent quatre-vingt-cinq (5 385) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de 9 516 à 14 900.

Conformément à la loi, les soussignés déclarent expressément que les parts sociales, présentement créées, sont souscrites en totalité par les Associés, et qu'elles sont réparties entre les Associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

Article 9 - Comptes courants d'Associés

Chaque Associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par accord entre les Associés et la gérance, sous réserve d'approbation par la prochaine décision collective ordinaire.

Article 10 - Parts sociales

10.1 Droit des propriétaires de parts

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

10.2 Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du code civil.

10.3 Cession libre

Les parts sont librement cessibles entre Associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

10.4 Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement des Associés représentant plus des trois quarts (3/4) du capital social.

Les dispositions des articles 1861 à 1864 du code civil s'appliquent.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, le conjoint de tout Associé qui revendique la qualité d'Associé sera soumis à l'agrément des Associés dans les conditions prévues à l'article 12 des présents Statuts pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'Associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

10.5 Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1867 du code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 12 des présents Statuts.

10.6 Décès d'un associé

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.

Article 11 - Gérance

11.1 Nomination

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. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Les premiers gérants de la Société sont Monsieur Percheron et Madame Busserolle. Ils sont nommés pour une durée illimitée.

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

11.2 Pouvoirs

Dans les rapports entre Associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Toutefois, dans les rapports entre Associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans y être autorisé préalablement par une décision des Associés représentant plus de la moitié (1/2) du capital social, effectuer les actes et opérations suivants : contracter des emprunts, autres que bancaires, effectuer des achats, échanges et ventes d'immeubles, constituer des hypothèques ou des nantissements, effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, prendre des intérêts dans d'autres sociétés, engager la Société au-dessus d'une somme de 10 000 euros.

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, 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 12 - Décisions collectives

12.1 Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée. Toutes les autres décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des Associés. En outre, les Associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

12.2 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. Chaque Associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre Associé ou par son conjoint.

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 convocation selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

12.3 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 et 1856 du code civil et 40 à 48 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

12.4 Les modifications des Statuts sont décidées par les Associés représentant au moins les trois quarts (3/4) du capital social.

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

12.5 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 la moitié (1/2) des parts sociales.

Article 13 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une (1) année qui débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, 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 2023.

Article 14 - Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux Associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.

Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

Le rapport est soumis aux Associés, en assemblée, dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice. Il est joint à la lettre de convocation.

Article 15 - Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les Associés à proportion de leur participation dans le capital. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les Associés supportent la perte, s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice.

Article 16 - Dissolution - Liquidation - Partage

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 n° 78-704 du 3 juillet 1978.

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

Article 17 - Contestations

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les Associés, ou ces derniers et la Société, pendant la durée de la Société et de sa liquidation seront portées devant le tribunal judiciaire. En conséquence, tout Associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au parquet du procureur de la République près le tribunal de grande instance du siège social.

Article 18 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à Paris, 5 Square d'Aquitaine, siège social de la Société, avec attribution de juridiction au tribunal de grande instance de ce siège.

Article 19 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents Statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

Article 20 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et, en particulier, pour signer l'avis à insérer dans un Journal d'annonces légales du département du siège social.

Fait à Paris, le 22 février 2025

En deux exemplaires