SCI ABJB PARTNERS

Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 16 Chaussée Jules César, Eaubonne (95600)

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

Monsieur Julien Bonneau, né le 23/04/1997 à Drancy, demeurant 16 Chaussée Jules César à Eaubonne (95600), de nationalité française, pacsé,

ET

Monsieur Alexandre Boyadjian, né le 31/07/1996 à Argenteuil, demeurant 60 rue des Robinettes à Eaubonne (95600), de nationalité française, célibataire,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition, la cession, l'administration et la gestion, par voie de location ou autrement, de tous immeubles et droits immobiliers, et notamment d'un ensemble immobilier situé au 6c rue des Plants Verts, Cergy (95000),
- la gestion de son patrimoine, tant immobilier que financier,
- la prise de participation dans toutes structures de même objet,

AB

JB

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

Article 3 - Dénomination

La dénomination sociale est : SCI ABJB PARTNERS

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

Article 4 - Siège

Le siège social est fixé : 16 Chaussée Jules César, Eaubonne (95600)

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

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 dissolution anticipée ou prorogation.

Article 6 - Apports

Les soussignés font apport à la société, savoir :

Monsieur Julien Bonneau d'une somme en numéraire de cinq-cents euros (500 €)

Monsieur Alexandre Boyadjian, d'une somme en numéraire de cinq-cents euros (500 €)

Soit, au total, la somme de mille euros (1 000 €)

Article 7 - Capital social

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

Il est divisé en cent (100) parts de dix euros (10 €), numérotées de 1 à 100, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

Monsieur Julien Bonneau, à concurrence de 50 parts,

numérotées de 1 à 50, ci.....50 parts

Monsieur Alexandre Boyadjian, à concurrence de 50 parts,

numérotées de 51 à 100, ci.....50 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : cents (100) **parts.**

AB

Article 8 - Augmentation - Réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision extraordinaire de la collectivité des associés, qui fixe les conditions de l'opération.

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

Article 9 - Représentation des parts

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions régulièrement intervenues.

Article 10 - Droits attachés aux parts

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

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

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

Article 11 - Cession de parts entre vifs

1. Forme

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2. Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés, y compris en cas d'apports au titre d'une fusion ou d'une scission.

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

Dans les quinze jours de la notification du projet à la société, la gérance doit provoquer la décision des associés sur la demande d'agrément, lesquels statueront dans les conditions prévues à l'article « Décisions collectives extraordinaires » ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée.

La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

AB

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

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

Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins avant la vente aux associés et à la société. 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 réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

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. 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.

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.

Article 12 - Agrément du conjoint commun en biens

Si le conjoint commun en biens d'un associé notifie son intention d'être associé postérieurement à un apport de biens communs fait par ledit associé à la société ou à une acquisition de parts faite par son époux avec des biens communs, il ne peut acquérir la qualité d'associé que s'il est agréé par tous les associés.

La décision des associés est notifiée au conjoint par lettre recommandée AR. L'agrément résulte soit de la notification de la décision des associés, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la notification du conjoint. En cas de refus d'agrément, l'époux associé conserve cette qualité pour la totalité des parts.

Article 13 - Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et, éventuellement, son conjoint survivant, dûment agréés par les associés survivants aux conditions ci-après.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint, non agréés, n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans le mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire. Dans les huit jours de la production de ces pièces, la gérance doit provoquer la décision des associés survivants sur la demande de l'agrément.

La décision est prise à l'unanimité des associés survivants ; elle est notifiée par la gérance aux intéressés dans un délai d'un mois à compter de la survenance du décès ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément, les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil

AB

s'appliquent. Le prix de rachat des parts est payé comptant dans les trois mois de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital ; lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital dans le délai de six mois de la notification de la survenance du décès, les héritiers, ayants droit ou conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés.

Article 14 - Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

Article 15 - Responsabilité des associés

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

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

Dans tous les actes contenant des engagements au nom de la société, la gérance devra, sous sa responsabilité, obtenir des créanciers la renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent intenter d'actions et de poursuites que contre la société.

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

Article 16 - Gérance

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes choisies parmi les associés ou en dehors d'eux, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales.

Le gérant est révocable par une décision collective des associés prise conformément aux dispositions de l'article 18 des présents statuts.

La révocation du gérant pour quelque motif que ce soit, ne donnera lieu à aucune indemnité.

2. Les fonctions de gérant ont une durée non limitée.

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son redressement judiciaire ou sa liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission.

JB

AB

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

3. La rémunération du gérant est fixée par décision ordinaire des associés. Le gérant a droit, en outre, au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de représentation et de déplacement.

Article 17 - Pouvoirs de la gérance

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

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.

Le gérant peut, sous sa responsabilité, conférer une délégation de pouvoirs pour une opération déterminée.

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

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

Article 18 - Décisions collectives

1. Sauf l'exclusion d'un associé, qui est décidée en assemblée, les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée, soit par consultation écrite. Elles peuvent aussi résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

2. Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation ou la consultation, sans que les autres puissent s'y opposer.

En outre, tout associé non gérant peut, à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, procéder lui-même à la convocation ou à la consultation.

3. L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

AB

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

Dès la convocation, le texte des 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 lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

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

5. L'assemblée est présidée par le gérant ou le gérant le plus âgé ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés, acceptants, représentant, par eux-mêmes ou comme mandataires, le plus grand nombre de parts. Leur désignation n'est, cependant, pas obligatoire. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par un tiers de son choix muni d'un pouvoir de représentation.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénom et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut, par le président de séance, y sont annexés les pouvoirs des associés représentés. Elle est conservée au siège social.

6. Tout associé, y compris le titulaire de parts d'industrie, a le droit de participer aux assemblées.

Les représentants légaux d'associés incapables participent au vote, même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

7. Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés selon les modalités prévues aux articles 44 et suivants du décret N° 78-704 du 3 juillet 1978.

Article 19 - Décisions collectives ordinaires

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

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

Article 20 - Décisions collectives extraordinaires

JB

AB

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

Sont également qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur l'acquisition de biens ainsi que les travaux de gros œuvres tels que définis par l'article 606 du Code civil, ainsi que toutes dépenses engageant la société à partir de cinq mille euros (5000€).

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

Article 21 - Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis la date des présents statuts jusqu'au 31 décembre 2026.

Article 22 - Comptes - Droit de communication des associés

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention d'une image fidèle de la société.

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

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, 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, ou joints à la lettre de consultation.

Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés, en assemblée ou par consultation écrite, dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

Article 23 - Affectation des résultats

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La distribution de dividende ne pourra être possible qu'une fois que le remboursement des comptes courants des associés sera effectué par la société, toutefois la distribution de dividendes sera possible par exception, en cas d'accord des associés.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

Article 24 - Comptes courants

AB

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective des associés.

Article 25 - Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs, nommé et révoqué à l'unanimité des associés ou, à défaut, par décision de justice. L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport, cette faculté s'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social 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.

Article 26 - Contestations

Les différends qui viendraient à se produire à propos de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution des présents statuts ou toute autre cause de conflit entre associés seront obligatoirement soumis à la procédure de conciliation, avant toute action contentieuse devant les juridictions de droit commun, ainsi que toute procédure arbitrale.

Pendant la période de conciliation, les parties s'interdisent d'intenter une quelconque action en justice l'une contre l'autre pour tout litige né de la validité, l'interprétation, l'exécution, l'exécution tardive ou l'inexécution, totale ou partielle, ou tout autre cause de différend lié au présent contrat.

En cas d'échec de la procédure de conciliation, toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises au tribunal judiciaire compétent.

Article 27 - Actes accomplis pour le compte de la société en formation

Un état des actes accomplis le cas échéant pour le compte de la société en formation, avec indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

Article 28 – Nomination des gérants

La société sera cogérée par :

AB

- **Monsieur Julien Bonneau**, né le 23/04/1997 à Drancy, demeurant 16 Chaussée Jules César à Eaubonne (95600), de nationalité française, pacsé, qui déclare, accepter la fonction qui vient de lui être confiée ;

- **Monsieur Alexandre Boyadjian**, né le 31/07/1996 à Argenteuil, demeurant 60 rue des Robinettes à Eaubonne (95600), de nationalité française, célibataire, qui déclare, accepter la fonction qui vient de lui être confiée.

Les cogérants sont nommés sans limitation de durée.

Article 29 - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au gérant 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.

Article 30 - Frais

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

En trois exemplaires originaux,

Le 15/04/2025

A Eaubonne

Monsieur Julien Bonneau

Julien BONNEAU

Monsieur Alexandre Boyadjian

Alexandre BOYADJIAN

Boyadjian

AB

30