

SCI 2R

Société Civile Immobilière au capital de 500 €

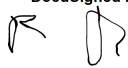
Dont le siège est sis 15, allée des Marceaux 78790 Septeuil

841 746 969 R.C.S. Versailles

STATUTS

Statuts mis à jour par suites des décisions de l'assemblée générale extraordinaire du
24 novembre 2024
(Articles 2, 3, 5, 7 et 15 des statuts)

copie certifiée conforme à
l'original par le Président

DocuSigned by:

8DD8E6BD5C1749F...

Les soussignés :

Monsieur Rachid RESKAL

Né le 30 octobre 1989 à Aubagne (13)

Demeurant 40, rue de Montfort 78190 Trappes

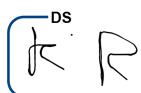
Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts le 4 février 2017 avec Madame Souad HOUARI.

Monsieur Jérémy AIUTI

Né le 24 juillet 1990 à Marseille (13)

Demeurant avenue du mail — Résidence croix du sud — Bat. B 1 3470 Carnoux en Provence

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière de location devant exister entre eux :

 DS

ARTICLE 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales, ci-après, créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil et par tous les textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers ;
- 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 prend la dénomination sociale de : **S.C.I. 2R**

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.

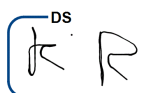
ARTICLE 4 – Durée

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. A défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de grande instance, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation des associés ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée pour la modification des statuts.

La dissolution résulte de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée la modification des statuts.

^{DS}


La dissolution ne résulte pas d'un évènement affectant la qualité des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège de la société est fixé :

**15, allée des Marceaux
78790 Septeuil**

Le siège social peut être transféré en un autre lieu de la même ville ou du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

ARTICLE 6 - Apports

Les apports en numéraire faits par les associés sont les suivants :

Monsieur Rachid RESKAL

Apporte à la société une somme en numéraire de : 495 Euros

Monsieur Jérémy ALJITI

Apporte à la société une somme en numéraire de : 5 Euros

Total : : 500 Euros

Ladite somme a été versée sur le compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi que les associés le reconnaissent.

Il est déclaré par les associés que ces apports sont faits de deniers qui leurs sont propres.

ARTICLE 7 - Capital social

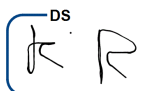
Le capital social est fixé à la somme de **500 euros**.

Il est divisé en 500 parts d'un euro chacune, numérotées de 1 à 500, entièrement souscrites.

Les parts sociales représentatives d'apports en numéraire sont totalement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- **RESKAL HOLDING**, à concurrence de QUATRE CENT QUATRE VINGT parts correspondant à des apports en nature, numérotées de 1 à 495, ci 495 parts.

 DS

- **Rachid RESKAL**, à concurrence de CINQ parts correspondant à des apports en numéraire, numérotée de 496 à 500.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 500 parts

Toutefois, aucune augmentation de capital en numéraire ne peut être réalisée tant que le capital n'est pas entièrement libéré.

ARTICLE 8-Augmentation et réduction du capital

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'article 25 des présents statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société.

Les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés. Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 29 des présents statuts.

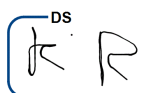
ARTICLE 9 - Titre des associés

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties, Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par url gérant sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 - Droits attachés aux parts

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les pertes ou la mali de liquidation, s'il en existe, sont supportés dans les mêmes conditions. Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés et d'y voter.



Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelques mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

ARTICLE 11 - Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent. Lorsque les parts sociales font l'objet d'un 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.

ARTICLE 12 – Scellés

Les héritiers et ayants droit ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

ARTICLE 13 - Responsabilité des associés

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.

L'associé qui n'a apporté que son industrie, est tenu comme celui dont l'apport est le plus faible. Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

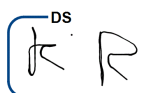
ARTICLE 14 - Faillite d'un associé

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés et à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - Cessions de parts

15.1 — La cession de parts sociales doit être constatée par écrit soit par un acte sous seing privé contresigné par un avocat conformément à l'article 1374 du code civil, soit par un acte authentique.

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est



opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

15.2 — Les cessions de parts entre associés.

La cession de parts entre ascendants et descendants et, le cas échéant, les cessions de parts entre conjoints, interviennent librement ; toutes autres cessions n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire proposé par les associés se prononçant à la majorité des deux tiers au moins du capital social.

15.3 — À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des co-associés par lettre recommandée avec avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

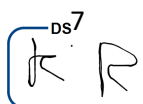
Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que ces coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

15.4 — Les dispositions des paragraphes 15.2 et 15.3 qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.

ds7


ARTICLE 16 - Transmission par décès ou suite à une liquidation de communauté entre époux-

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels devront, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité des deux tiers du capital social.

Le conjoint survivant et les héritiers autres que les héritiers en ligne directe qui devront présenter toutes indications et justifications utiles sur leur état civil et leurs qualités, sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

À défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du Code civil les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 17 - Époux communs en biens

L'époux commun en biens qui apporte à la société un bien commun doit justifier de l'avis donné à son conjoint, un mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception. Seul aura la qualité d'associé l'époux qui effectue l'apport.

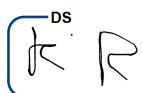
Toutefois, la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites est également reconnue au conjoint de l'apporteur si celui-ci signifie à la société sa volonté d'être personnellement associé.

Si cette volonté est manifestée lors de l'apport, l'acceptation ou l'agrément de la société vaut pour les deux époux ; dans les autres cas, il sera fait application de l'article 15 des présents statuts.

ARTICLE 18 - Retrait d'un associé

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord des associés donné à la majorité des deux tiers au moins du capital social, ou par décision du président du Tribunal de grande instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.



ARTICLE 19 – Gérance

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Monsieur Rachid RESKAL présent et acceptant, est nommé en qualité de gérant pour une durée illimitée.

ARTICLE 20 - Durée d'exercice des fonctions de gérant

Le gérant est nommé pour une durée illimitée.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de ses fonctions, le gérant peut recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ARTICLE 21 – Pouvoirs

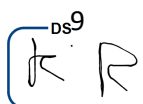
Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

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

ARTICLE 22 – Responsabilité

Le 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 la gestion.

^{DS9}


Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux prévu à l'article 25 ci-dessus.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signatures de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 27 - Consultation écrite

Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Chaque associé devra retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles « adoptée » ou « rejetée ».

À défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu.

Chaque associé dispose d'un délai maximum de quinze jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

ARTICLE 28 - Décisions ordinaires

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. Elles concernent, d'une manière générale, toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

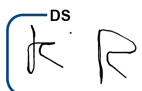
Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 29 - Décisions extraordinaires

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

Ces décisions ne sont valablement prises qu'autant qu'elles ont été adoptées par les associés représentant les deux tiers au moins du capital social.

Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers, doit être prise à l'unanimité.



ARTICLE 30 - Information des associés

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, 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.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, 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. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la cour de cassation ou les experts près une cour d'appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Enfin tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

ARTICLE 31 - Exercice social

L'exercice social commence au **1er janvier et finit le 31 décembre**.

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre 2018.

ARTICLE 32 - Comptes sociaux - Rapport de la gérance - Approbation des comptes

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

ARTICLE 33 - Affectation et répartition des résultats

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

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

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau.

En outre, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

ARTICLE 34 - Dissolution - Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

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

Toutefois, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par

ordonnance du président du Tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

ARTICLE 35 - Contestations

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de société ou lors de liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de grande instance territorialement compétent.

ARTICLE 36 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par présent acte et ses suites, dont une évaluation approximative figure dans l'état visé sous l'article 39, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

ARTICLE 37 - Pouvoirs

Toutes les formalités requises par loi à suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de société au registre commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que gérant.

Fait à Coignières, le 24 Juin 2021,
Monsieur Rachid RESKAL
Gérant Associé

