

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE NEUF JUIN

Maître Simon MAQUENNE notaire associé de la société à responsabilité limitée dénommée "Simon MAQUENNE, notaire associé", titulaire d'un office notarial dont le numéro CRPCEN est 08036 et le siège à FUMAY (08170), 2 rue Bauduin Petit

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

Monsieur Francis Roger MUNIER, retraité, demeurant à VILLERS SEMEUSE (08000), 58 rue Gambetta.

Né à VILLERS-SEMEUSE (08000), le 21 juillet 1958.

Veuf de **Madame Béatrice Pauline Elvire HENRIET**.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Quentin JérémY MUNIER, professeur de tennis, demeurant à VILLERS SEMEUSE (08000), 63 rue Gambetta.

Né à VILLERS-SEMEUSE (08000), le 25 juillet 1986.

Epoux de **Madame Ophélie GOLINELLI**.

Monsieur et Madame MUNIER mariés à la Mairie de VILLERS SEMEUSE (08000), le 29 mars 2025, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Simon MAQUENNE, Notaire à FUMAY (08170), le 03 Février 2025, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Francis MUNIER est présent.

- Monsieur Quentin MUNIER est présent.

Lesquels, constituants, ont requis le notaire soussigné de constater en la forme authentique les STATUTS de la SOCIETE CIVILE qu'ils ont convenu de constituer entre eux, en regard de :

· la loi 78.9 du 04 janvier 1978, modifiée par la loi 78.753 du 17 juillet 1978, modifiée par la loi 85.697 du 11 juillet 1985, reprise sous les articles 1832 et suivants du code Civil.

· le décret 78.704 du 03 juillet 1978,

· les textes subséquents et les présentes statuts, dont les constituants déclarent

avoir pleine connaissance des contenus.

STATUTS

T I - DECISIONS COLLECTIVES

Article 1 - Assemblées générales.

Les assemblées générales, régulièrement convoquées et réunies, représentent l'universalité des associés de la société.

Les décisions adoptées sont obligatoires et opposables à tout associé, y compris absent ou dissident.

Les assemblées sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

Article 2 - Assemblées générales ordinaires.

Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale ordinaire, sur convocation de la gérance, dans les six premiers mois suivants la clôture de l'exercice social, à l'effet de statuer sur la marche des affaires sociales.

Les associés, aux termes d'une assemblée générale ordinaires :

- confèrent à la gérance les autorisations nécessaires à la représentation de la société vis à vis des tiers et nécessaires à la réalisation de l'objet social,
- prennent toutes décisions qui ne sont pas de la compétence de la gérance aux termes de la loi.

Sur première convocation, l'assemblée ordinaire délibère valablement lorsque la moitié du capital social est présent ou représenté et cela à la majorité simple.

Sur deuxième convocation l'assemblée ordinaire délibère valablement à la majorité simple quelque soit le nombre d'associés présents ou représentés.

Les procès-verbaux des assemblées sont repris dans le registre des délibérations.

Article 3 - Assemblées générales extraordinaires.

Les associés sont réunis en assemblée générale extraordinaire sur proposition de la gérance ou sur demande d'un ou plusieurs associés représentant au moins la moitié du capital de la société à l'effet de modifier les clauses statutaires dans l'une ou l'autre de leur disposition, notamment : modifier l'objet social, la dénomination, le transfert du siège, la modification du capital ou des engagements sociaux.

Les associés conviennent également que seront soumise à assemblée générale extraordinaire :

- la nomination ou le remplacement du ou des gérants, dans les conditions de l'article 1846 du Code civil,

pour cette hypothèse l'assemblée devra être composée de la totalité des associés et la décision devra être prise à l'unanimité des associés.

En dehors de cette hypothèse, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés (présents ou représentés) représentant les trois quarts au moins du capital social.

L'assemblée délibère à la majorité ordinaire.

Si la société n'est composée que de deux membres, les décisions extraordinaires sont prises à l'unanimité.

Toute décision ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés doit être prise à l'unanimité des associés.

Article 4 - Consultations écrites.

Conformément à l'article 1854 du Code civil, les décisions sociales peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Les décisions sociales ainsi constatées doivent être transcrites sur le registre des délibérations.

T II - ADMINISTRATION - GERANCE

Article 5 - Nomination - révocation.

La société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées soit par les statuts, soit par un acte distinct, soit par une décision des associés.

Le ou les gérants sont nommés pour une durée indéterminée.

La fonction cesse de plein droit par suite du décès, de sanction civile ou commerciale, par suite de démission.

La fonction de gérant n'emporte pas le droit à appointements.

Article 6 - Pouvoirs.

Le ou les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire tous actes ainsi que toutes opérations entrant dans le cadre de l'objet social.

La gérance a notamment les pouvoirs suivants :

- consentir, résilier tous baux ou locations pour le temps, le loyer, les charges et conditions qu'il jugera convenables en respect des lois en vigueur,
- régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers ou tous débiteurs,
- passer et signer tous traités ou marchés, engager tous travaux ou réparations nécessaires à la conservation des immeubles,
- passer tous actes d'acquisition, d'échange, de rectification relatifs aux immeubles sociaux,

La gérance doit solliciter l'accord d'une assemblée générale extraordinaire pour :

- vendre des immeubles ou des droits sociaux dépendant de l'actif social,
- affecter les biens sociaux en garantie par hypothèques, nantissements ou autres gages.

En cas de pluralité de gérants, chaque gérant a qualité pour agir seul.

Tout gérant peut conférer mandat spécial pour la régularisation d'un objet déterminé dans le cadre des pouvoirs qui lui appartiennent.

T III - INVENTAIRES - RESULTATS

Article 7 - Exercice social.

L'exercice social correspond à l'année civile.

Article 8 - Inventaire.

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la société.

Un inventaire, un compte d'exploitation sont arrêtés à la fin de chaque exercice.

La gérance rend compte de sa gestion aux associés dans les conditions stipulées à l'article 1856 du Code Civil.

Article 9 - Résultat.

Suite au rapport de la gérance, les résultats de la société sont constatés chaque année en conformité des obligations légales et dans le respect des règles fiscales.

L'assemblée décide de la distribution ou de la mise en réserve des bénéfices. De même elle décide du report des pertes ou de leur partage.

T IV - DISSOLUTION

Article 10 - Dissolution.

La gérance, un an avant l'expiration de la durée de la société, doit provoquer une assemblée générale extraordinaire qui statue sur la continuation ou la dissolution de la société.

La dissolution anticipée de la société peut être décidée à tout moment par une assemblée générale extraordinaire, étant précisé qu'au cas où la société est composée de deux associés, l'unanimité est requise.

T V - CAPITAL SOCIAL

Article 11 - Capital social.

Le capital social est représenté par les apports faits à la société par les apporteurs.

Le capital social peut faire l'objet de modification par décisions prises en assemblée extraordinaire.

Un associé ne peut être contraint contre son gré à une augmentation de capital par souscription de numéraires ou d'apports en nature extérieurs.

Article 12 - Comptes courants d'associés.

Des comptes courants peuvent être ouverts auprès de la société par les associés. La gérance détermine les conditions d'ouverture de ces comptes courants.

Les associés s'obligent dans la proportion des parts détenues dans le capital à porter en compte courant au fur et à mesure des besoins de la société, les fonds nécessaires à la réalisation de l'objet social en couverture notamment des sommes nécessaires au remboursement des emprunts, au paiement des impôts, assurances, cote part de charges, travaux ... Ces sommes seront versées dans les huit jours de la demande qui en sera formulée par la gérance.

Les sommes ainsi versées par les associés seront portés au crédit d'un compte courant ouvert au nom de chaque associé dans les comptes de la société.

Une assemblée générale ordinaire pourra décider d'une rémunération des comptes courants.

Ces comptes courants seront remboursés sur les revenus de la société. En cas de vente d'un actif de la société, le prix de vente sera utilisé prioritairement au remboursement de ces comptes courants (après paiement de tous passifs privilégiés).

Article 13 - Droits des associés.

Les parts sociales ne sont pas représentées par des titres négociables. Les droits des associés résultent exclusivement des présents statuts et des actes ultérieurs

pouvant intervenir.

La propriété d'une part sociale entraîne, pour le titulaire, le droit de communication de tous documents relatifs à la société.

En cas de démembrement d'un titre, le droit de participer aux assemblées ainsi que le droit de délibérer tant aux assemblées ordinaires qu'extraordinaire appartient statutairement à l'usufruitier.

Article 14 - Cession de parts sociales.

Toute cession de parts est faite par acte authentique ou sous seing privé. La cession n'est opposable à la société qu'après exécution des formalités prévues à l'article 1690 du Code Civil.

Toute cession de parts ne peut intervenir que dans le respect des dispositions contenues aux articles 1861 et suivants du Code Civil.

Les cessions de parts réalisées entre associés sont libres. Toute autre cession (y compris avec le conjoint d'un associé, un ascendant ou un descendant) doit être agréée par les associés aux termes d'une décision devant recevoir l'unanimité des autres associés

Les formalités des articles 1861 du Code Civil et suivants devront être respectées. Le délai stipulé à l'article 1863 du Code Civil est convenu à trois mois.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un/tiers désigné à l'unanimité des autres associés ou encore la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation. En ces cas l'accord du cédant n'est pas exigé (article 1862 al 2 du Code Civil).

En cas de contestation sur le prix des parts demandé par le cédant, le prix est fixé par expert désigné par ordonnance du président du tribunal statuant en référé; laquelle ordonnance non susceptible d'appel. Il est convenu - à titre de pacte social - par tous les associés que, dans le cadre d'une expertise, l'expert devra appliquer un abattement de vingt pour cent sur la valeur vénale des immeubles pouvant dépendre de l'actif social de la société.

En cas de cession de parts en cours d'exercice, les revenus fonciers seront répartis "prorata temporis" entre cédant et cessionnaire. Un état intermédiaire (conforme aux prescriptions fiscales) sera établi et communiqué au centre des impôts compétent par la partie la plus diligente.

Article 15 - Responsabilité des associés.

Les associés sont tenus des engagements de la société vis à vis des tiers à proportion de leur participation dans le capital social dans les termes de l'article 1844 - 1 du Code Civil.

La participation dans les bénéfices sociaux est calculée de même façon.

T VI - DENOMINATION - SIEGE - OBJET - DUREE

Article 16 - Dénomination.

La société prend la dénomination :
"66 GMBVS".

Article 17 - Siège.

Le siège de la société est fixée à VILLERS SEMEUSE (08000), 58 rue

Gambetta.

Article 18 - Objet.

La société a pour objet :

- l'acquisition, la détention et l'administration de tous immeubles (par location non meublée), droits immobiliers, titres de sociétés immobilières dont la société pourra être propriétaire, occasionnellement la vente d'un actif.

Généralement toutes opérations quelconques nécessaires à la réalisation de l'objet social en tant que ces opérations gardent à la société son caractère civil

Article 19 - Durée.

La durée de la société est fixée à QUATRE-VINGT DIX-NEUF (99) ans.

Cette durée prend effet à compter du jour de l'immatriculation de la société auprès du greffe compétent.

T VII - APPORTEURS - CAPITAL - PARTS - GERANCE

Article 20 - Apporteurs constituants.

Les apporteurs constituants de la présente société sont ci-dessus nommés.

Article 21 - Apports.

Les constituants apportent à la société, en numéraire :

- Monsieur Francis MUNIER,

la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX NEUF

EUROS999,00 €

- Monsieur Quentin MUNIER,

la somme de UN EURO1,00 €

Total des apports : MILLE EUROS.....1.000,00 €

Les apporteurs déclarent que les sommes apportées sont effectivement versées dans la caisse sociale, sans qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial, mais ainsi que les constituants le déclarent et s'en confèrent mutuellement bonne et valable quittance réciproque.

DONT QUITTANCES.

Article 22 - Capital.

Le capital de la société est fixé au montant des apports.

Le capital social s'élève à MILLE EUROS (1.000,00 €). Il est divisé en 1.000 parts sociales de UN EURO (1,00 €) chacune.

Ces parts sont numérotées de 1 à 1.000 et attribuées de la façon suivante :

Titulaire	Nombre de parts	Numérotation
Monsieur Francis MUNIER	999	1 à 999
Monsieur Quentin MUNIER	1	1.000

Article 23 - Nomination.

Les associés, à l'unanimité, nomment en qualité de gérants de la société, leur

vie durant, et le ou les survivants au décès de l'un d'eux, avec les pouvoirs définis dans les présents statuts :

Messieurs Francis et Quentin MUNIER, sus nommés, qui acceptent la fonction.

T IX - ARTICLE 1832 - 2 du Code Civil - PACS.

Article 24a - Intervention des conjoints des associés.

Monsieur Quentin MUNIER déclare être marié sous le régime de la séparation de biens ainsi qu'il est indiqué ci-avant et qu'en conséquence les dispositions de l'article 1832 - 2 du Code civil ne sont pas applicable aux présentes,

Monsieur Francis MUNIER confirme qu'il n'est pas marié.

Article 24b - Déclaration de non pacs

Les associés non mariés déclarent ne pas être pacsés et en tout état de cause faire la présente souscription de parts sociales en leur nom personnel.

T X - FORMALITES

Article 25 - Enregistrement.

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement. A cet effet les constituants demandent l'application de l'article 810bis du C.G.I.

Article 26 - Publicité.

Conformément aux dispositions du décret 78.704 du 03 juillet 1978, la présente constitution de société fera l'objet d'une publication dans un journal d'annonce légale du ressort du siège social.

Article 27 - Immatriculation.

Conformément aux dispositions du décret sus énoncé, la présente société fera l'objet d'une immatriculation auprès de l'INPI. En tant que de besoin, tous pouvoirs sont donnés à cet effet au rédacteur des présentes, ainsi qu'à tous ses collaborateurs.

Article 28 - Déclaration d'existence.

Les associés reconnaissent avoir été informés par le notaire soussigné de l'obligation qui leur est faite de faire la déclaration d'existence de la présente société auprès du centre des impôts du ressort du siège et déclarent en faire leur affaire personnelle ainsi que faire leur affaire personnelle de la détermination du régime d'assujettissement des loyers soit aux droits de bail soit au régime de la T.V.A. sur option spécifique.

Article 29 - Election de domicile.

Les constituants font élection de domicile au siège de la société.

Article 30 - Déclarations générales.

Les constituants déclarent :

- exactes les mentions d'état civil portées aux présentes,
- que leur régime matrimonial est celui indiqué aux présentes,
- avoir la pleine capacité de s'obliger à l'effet des présentes pour n'être

frappés d'aucune mesure de protection interdiction ou déchéance notamment en regard de la législation civile ou commerciale,

- avoir la qualité de résident en regard de la législation française actuelle sur le change.

Article 31 - Frais

La société civile supportera les frais et honoraires concernant sa constitution.

T XI - REGIME FISCAL DE LA SOCIETE

Les associés reconnaissent avoir été informés de l'option possible quant au régime fiscal de la société entre :

- l'imposition à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers,
- ou l'option à l'impôt sur les sociétés,

Et de leurs impacts respectifs sur les obligations comptables, l'imposition des revenus durant la détention de l'immeuble, mais également leurs effets sur la revente de celui-ci.

Les associés conviennent que le régime fiscal applicable aux revenus de la société sera le régime de l'article 8 du C.G.I. (IMPOT SUR LE REVENU dit I.R.) et que le changement éventuel de ce régime ne pourra intervenir qu'aux termes d'une résolution des associés prise à l'unanimité.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales. Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles. Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cpd-adsn@notaires.fr et par la suite auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à FUMAY,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Et, après lecture commentée, les parties ont signé avec le notaire.

Recueil de signature par Me Simon MAQUENNE

Monsieur Francis MUNIER a signé à l'office le 09 juin 2025	
--	--

Monsieur Quentin MUNIER a signé à l'office le 09 juin 2025	
--	--

et le notaire Me MAQUENNE Simon a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE NEUF JUIN	
--	--