Société civile Immobilière A.C.J.I.

Au capital de 100 Euros

Siege social :
9 bis Avenue de Rigny
94 360 BRY SUR MARNE

Certifie conforme à l'original
Ch. MARTY

STATUTS

Les soussignés :

Monsieur Charles MARTY

Demeurant au 9 bis, Avenue de Rigny 94 360 BRY SUR MARNE né le 26 septembre 1963 à Dunkerque

De nationalité française marié à Madame MARTY née VAUZELLE sous le régime de la séparation des biens

Madame Agnès VAUZELLE épouse MARTY

Demeurant au 9 bis, Avenue de Rigny 94 360 BRY SUR MARNE née le 04 avril 1966 à Charenton

De nationalité française mariée à Monsieur MARTY sous le régime de la séparation des Biens

Monsieur Jacques FLOIRAC

Demeurant au 101, Avenue Gabriel Péri 94 170 LE PERREUX-SUR-MARNE né le 19 mars 1949 à Nogent-sur-Marne

De nationalité française

Ont établi 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 11e 78-704 du 3 juillet 1978, pm toutes dispositions légales, ou règlementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, l'administration et la gestion par location ou autrement 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 de **A.C.J.I.**

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

ARTICLE 4 - Durée

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2124, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

JF

ARTICLE 5 - Siege social

Le siège social est fixe au : 9 bis, Avenue de Rigny à BRY SUR MARNE

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

ARTICLE 6 -Apports

1. Apports en numéraire

Monsieur Charles MARTY apporte à la société la somme de trente-huit Euros, ci 38 €

Madame Agnès VAUZELLE apporte à la société la somme de trente-sept Euros, ci 37 €

Monsieur Jacques FLOIRAC apporte à la société la somme de vingt-cinq Euros, ci 25 €

Soit la somme totale de 100 Euros

Total des apports en numéraire : 100 Euros

Cette somme a été versée dès avant ce jour, à la Banque, sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi les associes le reconnaissent.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixe à la somme de 100 Euros divises en 100 parts sociales numérotées de 1 à 100, attribuées aux associes, savoir :

Monsieur Charles MARTY
A concurrence de 38 parts, numérotées de 1 à 38 en
rémunération de son apport, cis 38 parts

JF M M

Madame Agnès MARTY

A concurrence de 37 parts, numérotées de 39 à 75 en rémunération de son apport, cis 37 parts

Monsieur Jacques FLOIRAC

A concurrence de 25 parts, numérotées de 76 à 100 en rémunération de son apport, cis 25 parts

Soit au total 100 parts

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmente par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2. - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inferieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associe qui revendique lui-même la qualité d'associe sera soumis à l'agrément des associes délibérant aux conditions prévues sous l'article pour les cessions a des personnes étrangères a la société, l'associe époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 - Dépôt de fonds

La société peut recevoir de ses associes des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

JF M

ARTICLE 11 - Parts sociales

1. - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifie par la gérance, pourra être délivré à chacun des associes sur sa demande et à ses frais.

2. - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3. - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associes. Sauf convention contraire signifiée à la société, l'usufruitier représenté valablement le nu-propriétaire.

4. - Les droits et obligations attaches à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 12 - Cession de parts sociales

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'cst opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au registre du commerce et des sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing prive de cession.

2. - Les parts sociales sont librement cessibles entre associes et au profit du conjoint, des ascendants ou descendants du cédant.

3. - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemble générale extraordinaire des associes.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, *l'associe* cédant en informe la société et chacun des associes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire propose, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 60 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associes, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 22 ci-après, sur J'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 associes ou contre la société.

JF

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

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associes dans les conditions sus-indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associes disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, ii est procède par la gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associe ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigne à l'unanimité des associes autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant égaiement être prise à l'unanimité des associes autres que le cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposes, associes ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert, sont notifies au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixe confo1mement aux dispositions de l'article I 843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décide, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'I renonce à la cession envisagée.

ARTICLE 13 - Transmission par décès des parts sociales

I - En cas de décès d'un associe, la société continue entre les assoc1es survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associe décède étant précise que sauf en ce qui concerne le conjoint, et les héritiers ayant la qualité d'ascendant ou de descendant de l'associe décède, tout autre héritier ou légataire des parts sociales du défunt ne pourra devenir associe qu'après agrément des autres associes.

2. - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associe décède doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitule d'inventaire.

3. - Sauf en ce qui concède le conjoint, les ascendants ou les descendants de l'associé décédé, qui sont associes de plein droit, l'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donne dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associes survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicite et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associe survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaitre par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicite et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision Extraordinaire des associes, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputes agrées.

En cas de pluralité d'offres d'associes survivants, ceux-ci sont réputes acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associe ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidatsacquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4. - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associes survivants et/ou par la société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calcule au taux de base bancaire, depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminées par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du réfère et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la dete1mination définitive du prix. Il est stipule que le ou les acquéreurs auront seul droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associes, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5. - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputes agrées en tant qu'associes de la société.

ARTICLE 14 - Responsabilité des associes

I - Dans ses rapports avec ses coassocies, chacun des associes n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2— Vis à vis des tiers, les associes sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associe qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

ARTICLE 15 - Décès - Incapacité - Retrait d'un associe

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associes, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associe ou des associes décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associes ne met pas fin a la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associes, à charge par eux de rembourser à l'associe absent, frappe d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement indiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal on judiciaire, soit pm voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associes demeures en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert charge de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'évènement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associes absents, décédés ou frappes d'incapacité civil ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scelles sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associes statuant dans les conditions prennes ci-après à l'article 21.

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associes.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associe doit être autorise à l'unanimité de ses coassocies ou pm décision de justice pour justes motifs.

L'associe qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraine, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associe unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 17 -Gérance

I - La société est gérée et administratrice par un ou plusieurs gérants pris parmi les associes ou en dehors d'eux, nommes par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 21.

2 - Monsieur Charles MARTY demeurant 9 bis, Avenue de Rigny, 94360 BRY SUR MARNE est nommé gérant de la société pour une durée non limitée.

3- La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associes statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 22 et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- Acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles, et sans que cette clause puisse être opposé aux tiers,

- Acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,

- Consentir toutes hypothèques ct autres garanties sur les actifs sociaux.

4. - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou sou redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5. - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associes trois mois au mois à l'avance et par lettre recommandée.

6. - Le gérant est révocable par une décision des associes représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages- intérêts.

7. En cas de vacances de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associes convoqués par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacances.

ARTICLE 18 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associes et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associes.

En outre, les associes peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarie.

ARTICLE 19 - Assemblées générales

I - L'assemblée générale représenté l'universalité des associes, les décisions par elle prises obligent tous les associes, même les absents, incapables ou dissidents.

2. - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indique dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 10 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3. - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associe quinze jours aux mains avant la réunion. La lettre de convocation indique, l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.

La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentes.

4. - Chaque associe a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associe justifiant de son pouvoir.

5. - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou, s'il n'cst pas associe, par l 'associe présent et acceptant qui possède ou représenté le plus grand nombre de parts sociales.

6. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signes par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signes par tous les associes présents et par les mandataires.

ARTICLE 20 - Consultations par correspondance

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associes par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associe, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagne s'il y a lieu de tons renseignements et explications utiles.

Les associes disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associe n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixe est considère comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associes. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 21 - Assemble générale ordinaire

I - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition :de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

ARTICLE 22 - Assemblée générale extraordinaire

I - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
- La transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- La modification de la répartition des bénéfices.

Le solde sera réparti entre les associes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 23 - Contestations

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associes ou entre la société et les associes, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

JF M M

ARTICLE 24 - Personnalité morale - Immatriculation

I - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2- Les associes donnent tons pouvoirs à Monsieur Charles MARTY à l'effet d'accomplir pour le compte de la société les actes suivants :

- Autorisation d'acquérir un local professionnel situe au 100 avenue du Général de Gaulle 94170 Le Perreux Sur Marne pour une valeur d'environ 429 400 € hors frais d'acquisition.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur MARTY pour procéder aux formalités d'acquisition et notamment signer tous les actes d'achat.

- Autorisation de souscrire auprès d'un établissement bancaire un emprunt d'environ 355 000 € destiné à financer partiellement l'acquisition envisagée.

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emploiera reprise de ces actes et des engagements qui en résulteront par la société.

ARTICLE 25 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnes la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à Bry sur Marne, le 26 mai 2025