ABC
SCI au capital de 130 euros,
en cours d'immatriculation au RCS de CRETEIL,
dont le siège social est situé : 1, ALLÉE FRANCIS LEMARQUE
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

STATUTS

LES SOUSSIGNÉS

Madame Céline AMSELLEM-MIZELE
demeurant 84 AVENUE LOUIS BLANC 94210 SAINT-MAUR-DES-FOSSES,
née le 14 janvier 1977 à BOURG-LA-REINE (France),
de nationalité FRANÇAISE,
mariée sous le régime de la séparation de biens avec Monsieur Thomas MIZELE.

Monsieur Olivier BUSCA
demeurant 4, AVENUE GEORGES 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE,
né le 16 mars 1974 à SUCY EN BRIE (France),
de nationalité FRANÇAISE,
célibataire.

Madame Cécile CHAPUIS
demeurant 45 AVENUE GALLIENI 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES,
née le 8 mai 1966 à PARIS (France),
de nationalité FRANÇAISE,
célibataire, ayant déclaré ne pas être liée par un pacte civil de solidarité.

Ci-après, dénommés « les associés » ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont décidé d'instituer.

LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet directement ou indirectement, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition d'un immeuble, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit immeuble et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,
- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.
- Et plus généralement, 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

La dénomination sociale est : « **ABC** ».

CC
2
AMC

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

1, ALLÉE FRANCIS LEMARQUE
94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Le déplacement du siège social est décidé par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du territoire français par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

LE CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 6 – APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

Par **Madame Céline AMSELLEM-MIZELE**, la somme de QUARANTE EUROS, ci 40 euros, intégralement libérée

Par **Monsieur Olivier BUSCA**, la somme de QUARANTE EUROS, ci 40 euros, intégralement libérée

Par **Madame Cécile CHAPUIS**, la somme de CINQUANTE EUROS, ci 50 euros, intégralement libérée.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de CENT TRENTE EUROS (130 euros).

Il est divisé en 130 parts de 1 euro chacune.

Les parts sociales, numérotées de 1 à 130, sont attribuées comme suit :

À **Madame Céline AMSELLEM-MIZELE**, QUATRE (4) parts sociales numérotées, 1 à 40, ci 40 parts ;

À **Monsieur Olivier BUSCA**, QUATRE (4) parts sociales numérotées, 41 à 80, ci 40 parts ;

À **Madame Cécile CHAPUIS**, CINQ (5) parts sociales numérotées, 81 à 130, ci 50 parts.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 130 parts

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont toutes souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus.

Toute modification du capital social sera décidée et réalisée dans les conditions et avec les conséquences prévues par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 8 – MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

Augmentation du capital

Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article « Cession et transmission des parts sociales ».

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

Pour toute augmentation de capital faisant apparaître des rompus, les associés s'engagent à faire leur affaire personnelle de toutes acquisitions ou cessions de droits nécessaires.

Réduction du capital

Le capital social peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée générale extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

eC

AMC

Pour toute réduction de capital faisant apparaître des rompus, les associés s'engagent à faire leur affaire personnelle de toutes acquisitions ou cessions de droits nécessaires.

ARTICLE 9 – LIBÉRATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent ne pas être intégralement libérées.

La libération du surplus intervient en une ou plusieurs fois sur appel du Gérant.

ARTICLE 10 – FORME, DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTS SOCIALES

Représentation

La propriété d'une part sociale résulte seulement des statuts de la société, des actes qui pourraient les modifier, des cessions et mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Tout associé peut, après toute modification statutaire, demander la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande.
En aucun cas une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

Indivisibilité

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans tous les cas, sauf pour les décisions concernant la cession entre vifs des parts sociales.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

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

Droit et obligations pécuniaires

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une fraction proportionnelle à la quotité de capital qu'elle représente.

Les pertes ou mali de liquidation, s'il en existe, sont supportées dans les mêmes conditions.

A l'égard des tiers, 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.

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

Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

Obligation de respecter les statuts

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

Héritiers ou créanciers ne peuvent sous aucun prétexte, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents sociaux ni s'immiscer dans les actes de la vie sociale.

Augmentation des engagements

En aucun cas, les engagements définis aux présents statuts ne peuvent être augmentés sans l'accord individuel de l'associé concerné.

ARTICLE 11 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seing privé.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié. La cession est également rendue opposable au moyen d'un transfert sur les registres de la société, conformément aux dispositions de l'article 1865 du Code civil.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au Registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine (enregistrement) autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Préemption

La cession et transmission des parts sociales de la Société à un tiers ou au profit d'associés est soumise au respect du droit de préemption des associés défini ci-après :

AMC

L'associé cédant doit notifier son projet au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en indiquant les informations sur le cessionnaire (nom, adresse et nationalité ou, s'il s'agit d'une personne morale, dénomination, siège social, capital, numéro RCS, identité des associés et des dirigeants), le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, le prix et les conditions de la cession projetée.

Dans un délai de 8 jours de ladite notification, le Gérant notifiera ce projet aux autres associés, individuellement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui disposeront d'un délai d'UN mois pour se porter acquéreurs des parts sociales à céder, dans la proportion de leur participation au capital.

Chaque associé exerce son droit de préemption en notifiant au Gérant le nombre de parts sociales qu'il souhaite acquérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A l'expiration du délai d'UN mois, le Gérant devra faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les résultats de la préemption à l'associé cédant.

Si les droits de préemption sont supérieurs au nombre de parts sociales proposées à la vente, les parts sociales concernées sont réparties par le Gérant entre les associés qui ont notifié leur intention d'acquérir au prorata de leur participation au capital et dans la limite de leurs demandes.

Si les offres d'achat sont inférieures au nombre de parts sociales proposées à la vente, les droits de préemption seront réputés n'avoir jamais été exercés. Dans ce cas, et sous réserve de l'agrément ci-après prévu, l'associé cédant pourra librement céder ses parts sociales au cessionnaire mentionné dans la notification.

Toutefois, l'associé cédant peut demander le bénéfice de l'exercice du droit de préemption à concurrence du nombre de titres pour lequel il aura été notifié par les autres associés et procéder à la cession du solde des parts sociales qu'il envisageait de céder, conformément aux dispositions des statuts.

Lorsque tout ou partie des parts sociales dont la cession est projetée n'aura pas été préemptée dans les conditions ci-dessus prévues, le cédant et le cessionnaire devront se soumettre à la procédure d'agrément suivante :

Agrément

Les cessions de parts sociales ne peuvent intervenir qu'avec un agrément préalable donné dans les conditions ci-dessous, sauf celles intervenant entre associés.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire. Cette procédure a lieu concomitamment à l'exercice éventuel d'un droit de préemption.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans les DEUX MOIS suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les quinze jours ouvrables suivants.

CC

AMC

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés, l'associé cédant prenant part au vote. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé à dire d'expert dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si les modalités de détermination du prix des parts sont prévues dans une convention liant les parties à la cession ou au rachat, l'expert désigné sera tenu de les appliquer conformément aux dispositions du second alinéa du I de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai TROIS MOIS à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d' UN mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Si à l'issue de l'opération, la société vient à ne comporter qu'un seul associé, ce dernier devra engager les opérations nécessaires afin de régulariser la situation dans un délai d'UN an sous peine de dissolution de la société en application de l'article 1844-5 du Code civil.

Revendication par le conjoint de la qualité d'associé

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les TROIS mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

AMC

Transmissions des parts sociales autres que les cessions

Décès d'un associé

Tous héritiers ou légataires, comme encore les dévolutaires de parts ayant appartenu à un associé personne morale, doivent être agrées par décision collective extraordinaire, ou de l'associé survivant, en respectant la procédure d'agrément visée ci-avant et ses éventuelles exceptions.

La collectivité des associés se prononce sur cet agrément hors la présence de ces dévolutaires, les voix attachées aux parts de leur auteur n'étant pas retenues pour le calcul de la majorité.
Les héritiers, légataires, dévolutaires, doivent justifier de leurs qualités et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de trois mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé.

A défaut, la société peut les mettre en demeure d'apporter ces justifications dans un délai déterminé à peine d'astreinte.

Il doit être statué sur leur agrément dans un délai de DEUX mois à compter de la justification de leur qualité d'héritiers.

Les héritiers, légataires ou dévolutaires qui ne deviennent pas associés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.
Cette valeur doit être payée par les nouveaux titulaires des parts ou par la société elle-même, si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation dans un délai de TROIS mois à compter de la détermination de sa valeur.
Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale.

A défaut d'accord, la détermination de cette valeur est effectuée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais d'expertise sont supportés moitié par la société, moitié par la succession ou par les dévolutaires évincés, selon le cas.

Si la société ne comporte que deux associés, elle n'est pas automatiquement dissoute par le décès d'un des deux associés.

Si la société vient à ne comporter qu'un seul associé survivant, ce dernier devra engager les opérations nécessaires afin de régulariser la situation dans un délai d'UN an sous peine de dissolution de la société en application de l'article 1844-5 du Code civil.

Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.
Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

CC -
VS

AMC

Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.
Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée UN mois 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, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent 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.

Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 12 – EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

CC
07

AMC

- opposition d'un associé à l'adoption d'une mesure dictée par les dispositions impératives de la loi ou des statuts ou conditionnant la survie de la Société ;
- manquements objectifs et avérés d'un associé à ses obligations mettant en péril l'activité de la Société ;
- opposition d'un associé, de manière répétée et sans justification objective fondée sur l'intérêt social, à la gestion ou à la stratégie de la Société ;
- exercice d'une activité concurrente à celle de la Société, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une société filiale ou apparentée ; notamment et sans que cela soit limitatif en utilisant les procédés et méthodes développés par la Société pour son activité ;
- violation d'une disposition statutaire ;
- le cas échéant, non-respect du pacte d'associés pouvant lier les associés en complément des présents statuts ;
- et d'une manière générale défaut d'affectio societatis ;
- dissolution, redressement ou liquidation judiciaires d'un associé personne morale ;
- radiation d'un associé du tableau de l'ordre professionnel ;
- changement de contrôle au sens de l'article L233-3 du Code de commerce ;
- condamnation pénale prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou morale (ou à l'encontre de l'un de ses dirigeants) ;
- plus généralement, la condamnation judiciaire prononcée à l'encontre d'un associé personne physique ou d'un dirigeant de l'associé personne morale, susceptible de mettre en cause l'image ou la réputation de la Société.

L'exclusion est prononcée par décision d'un tiers arbitre indépendant désigné par les associés, consultés à l'initiative du dirigeant et statuant à la majorité des voix disposant du droit de vote, l'associé dont l'exclusion est envisagée participant au vote. A défaut d'accord entre les associés et à la requête de l'associé le plus diligent, le président du Tribunal de commerce du lieu du siège social, statuant en la forme des référés, désignera ce tiers arbitre.

La décision d'exclusion ne peut intervenir sans que les griefs invoqués à l'encontre de l'associé susceptible d'être exclu et la date prévue pour la décision de l'arbitre devant statuer sur l'exclusion lui aient été préalablement communiqués au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours avant la date prévue pour la décision d'exclusion, et ce afin qu'il puisse faire valoir ses arguments en défense, lesquels doivent, en tout état de cause, être mentionnés dans la décision du tiers arbitre.

La décision d'exclusion prend effet à compter de son prononcé ; elle est notifiée à l'associé exclu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'initiative du dirigeant.

En outre, cette décision doit également statuer sur le rachat des titres de l'associé exclu et désigner le ou les acquéreurs des titres ; il est expressément convenu que la cession sera valable sans qu'il y ait lieu d'appliquer les procédures statutaires prévues en cas de cession (agrément, préemption...).

La totalité des titres de l'associé exclu doit être cédée dans les TROIS mois de la décision d'exclusion.

Le prix de cession des titres de l'exclu sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si la cession des titres de l'associé exclu ou le paiement du prix ne sont pas réalisés dans le délai prévu, la décision d'exclusion sera nulle et de nul effet.

AMC

A compter de la décision d'exclusion, les droits non pécuniaires de l'associé exclu seront suspendus.

Les dispositions du présent article s'appliquent dans les mêmes conditions à l'associé qui a acquis cette qualité à la suite d'une opération de fusion, de scission ou de dissolution.

La présente clause ne peut être annulée ou modifiée qu'à l'unanimité des associés.

ARTICLE 13 – COMPTE COURANT D'ASSOCIÉ

Chaque associé a la faculté, sur la demande ou avec l'accord de la gérance, de verser dans la caisse sociale, en compte courant, et dans le respect de la réglementation bancaire, les sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Les conditions de rémunération, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes sont déterminées par convention intervenue directement entre la société et le déposant. Ladite convention est soumise ultérieurement à l'approbation des associés, intervenant en matière ordinaire (procédure d'approbation des conventions réglementées).

Les sommes déposées pourront être productives d'un intérêt fixé au taux fiscalement déductible en vigueur. Ces intérêts seront payables annuellement. Ils pourront néanmoins être laissés à la disposition de la société. Dans ce cas, ils viendront augmenter, dès qu'ils seront exigibles, le montant du compte courant de l'associé concerné.

Le remboursement ne pourra être exigé que si les disponibilités financières de la société le permettent.

LA GOUVERNANCE

ARTICLE 14 – GÉRANCE

Nomination

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat.

Le ou les gérants sont nommés par décision d'un ou plusieurs associés représentant la majorité des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, une seconde consultation ne pourra avoir lieu.

Révocation et démission

Le gérant peut démissionner de ses fonctions à charge pour lui d'informer chacun des associés au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Tout gérant, associé ou non, nommé dans les statuts ou en dehors d'eux, est révocable par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, une seconde consultation ne pourra avoir lieu.

Le décès ou le retrait du gérant n'entraîne pas la dissolution de la Société.

Au cas où la gérance deviendrait vacante, pour quelque cause que ce soit, il pourra être procédé à la nomination d'un ou de plusieurs nouveaux gérants par une Assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent au plus tard dans le délai de 15 jours de la vacance.

EC
06

AMC

Rémunération des fonctions

Le ou les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Pouvoir

Le gérant est tenu de consacrer tout le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant peut mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision collective des associés prise dans les conditions prévues pour la modification des statuts.

Dans les rapports avec les tiers, les pouvoirs du ou des gérants sont les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.
S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Chaque 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 sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le Tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

La Société est engagée même par les actes du gérant qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, la seule publication des statuts ne suffisant pas à constituer cette preuve.

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 que ces derniers en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou chacun des gérants a tous les pouvoirs nécessaires pour faire, dans l'intérêt de la Société, tous actes de gestion, sauf le droit pour chacun des gérants, s'ils sont plusieurs, de s'opposer à toute opération avant qu'elle soit conclue.

ARTICLE 15 – NOMINATION DES PREMIERS GÉRANTS

Les premiers Co-gérants de la Société nommés aux termes des présents statuts sont :

CC.

AMC

1. Madame Céline AMSELLEM-MIZELE

Demeurant 84 AVENUE LOUIS BLANC 94210 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Née le 14 janvier 1977 à BOURG-LA-REINE (France).
de nationalité FRANÇAISE
Nommée sans limitation de durée

Madame Céline AMSELLEM-MIZELE accepte les fonctions de Gérante et déclare, en ce qui la concerne, n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Madame Céline AMSELLEM-MIZELE pourra percevoir une rémunération dont les modalités de fixation et de règlement seront déterminées par une décision ultérieure.

2. Monsieur Olivier BUSCA

Demeurant 4, AVENUE GEORGES 94430 CHENNEVIERES-SUR-MARNE
Né le 16 mars 1974 à SUCY EN BRIE (France).
de nationalité FRANÇAISE
Nommé sans limitation de durée

Monsieur Olivier BUSCA accepte les fonctions de Gérant et déclare, en ce qui le concerne, n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Monsieur Olivier BUSCA pourra percevoir une rémunération dont les modalités de fixation et de règlement seront déterminées par une décision ultérieure.

3. Madame Cécile CHAPUIS

Demeurant 45 AVENUE GALLIENI 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES
Née le 8 mai 1966 à PARIS (France).
de nationalité FRANÇAISE
Nommée sans limitation de durée

Madame Cécile CHAPUIS accepte les fonctions de Gérante et déclare, en ce qui la concerne, n'être atteinte d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

Madame Cécile CHAPUIS pourra percevoir une rémunération dont les modalités de fixation et de règlement seront déterminées par une décision ultérieure.

ARTICLE 16 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination par l'associé unique ou par la collectivité des associés statuant en matière ordinaire d'un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants appelés à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, peuvent être nommés en même temps que le ou les titulaires pour la même durée.

Le Commissaire aux comptes exerce sa mission dans les conditions fixées par la loi.

eC

AMC

ARTICLE 17 – REPRÉSENTATION SOCIALE

Les délégués du CSE, s'il en existe un, exercent les droits prévus par les dispositions en vigueur du Code du travail auprès des dirigeants.

ARTICLE 18 – DÉCISIONS COLLECTIVES

Nature

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'Assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la Société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

b) Sont de nature ordinaire toutes décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- celles s'appliquant à l'approbation du rapport écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou le cas échéant de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues ;
- celles s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Majorité

Les décisions collectives entraînant modification des statuts (appelées communément « décisions extraordinaires »), à l'exception de celles pour lesquelles l'unanimité est exigée par la loi ou par les présents statuts, seront prises, à la majorité des deux tiers des voix.

Les autres décisions dites « ordinaires » seront prises, lors d'une première consultation, à la majorité simple des voix.

Par exception aux dispositions qui précèdent, doivent être prises à l'unanimité des associés disposant du droit de vote les décisions collectives prévues par les dispositions légales et celles ayant pour effet d'augmenter les engagements des associés.

Modalités

Les décisions collectives des associés s'expriment, soit par la participation de tous les associés à un même acte, authentique ou sous seing privé, soit en Assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation écrite, y compris par voie électronique.

Les Assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués QUINZE jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se

CE. OK AMC

reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'Assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de 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 simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du Tribunal de commerce, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'Assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial et signés 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 signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'Assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

LES COMPTES ANNUELS

ARTICLE 19 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le premier jour du mois de janvier d'une année et finit le dernier jour du mois de décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

ARTICLE 20 – COMPTES SOCIAUX

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport 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.

CC

AMC

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

ARTICLE 21 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Par décision collective, les associés après approbation des comptes de l'exercice écoulé et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, procèdent à toutes distributions, reports à nouveau, inscriptions à tous comptes de réserves dont ils déterminent l'affectation et l'emploi.

Ils peuvent également décider de la distribution de toutes réserves.

Les modalités de la mise en paiement sont fixées par la décision de répartition ou, à défaut, d'accord entre les gérants.

Les pertes s'il en existe sont, selon décision des associés, compensées avec les réserves existantes ou reportées à nouveau.

En présence de parts démembrées, il est expressément prévu que l'usufruitier aura droit au résultat courant. L'usufruitier aura également droit aux résultats exceptionnels dans le cadre d'un quasi-usufruit tel que prévu à l'article 587 du code civil. Les distributions de réserves, quelle qu'en soit leur origine, appartiendront à l'usufruitier dans le cadre d'un quasi-usufruit tel que prévu à l'article 587 du code civil.

ARTICLE 22 – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

LES MODIFICATIONS DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 23 – TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La Société peut se transformer en société d'une autre forme sur décision de la collectivité des associés à la condition que la Société remplisse les conditions propres à la nouvelle forme de société.

AMC

ARTICLE 24 – DISSOLUTION - LIQUIDATION

Dissolution

La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société 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.

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

Liquidation

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention « société en liquidation », puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix ; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours où à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le Tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

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

CC
OK

AMC

concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 25 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre un associé et la Société ou les dirigeants concernant les affaires sociales, l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE 26 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet d'accomplir l'ensemble des formalités de publicité, de dépôt et autres pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 27 – OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Conformément aux dispositions de l'article 206, 3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Fait à St Maur.
Le 18 juin 2021
En quatre exemplaires originaux

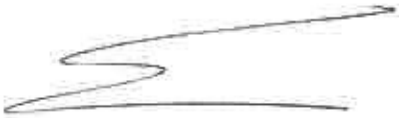
Madame Céline AMSELLEM-MIZELE



Monsieur Olivier BUSCA



Madame Cécile CHAPUIS



ABC
SCI au capital de 130 euros,
en cours d'immatriculation au RCS de CRETEIL,
dont le siège social est situé : 1, ALLÉE FRANCIS LEMARQUE 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LA SOCIÉTÉ EN VOIE DE FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

Les associés déclarent avoir accompli les actes suivants au nom et pour le compte de la société en cours de création :

- Signature d'une promesse de vente en date du 12 mai 2025

Conformément aux dispositions de l'article R210-6 du Code de commerce, cet état sera annexé aux statuts, dont la signature emportera reprise des engagements par la Société dès que celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à St Maur
Le 18 juin 2025

Madame Céline AMSELLEM-MIZELE

Monsieur Olivier BUSCA

Madame Cécile CHAPUIS