

**« ESPACE MAISONS »**  
Société à responsabilité limitée  
Au capital de 300 Euros  
Siège social : 25 rue d'Oslo  
14610 VILLONS-LES-BUISSONS

## **STATUTS**

**Les soussignés :**

• **Monsieur Antoine, René, Dominique CAMAITI-LOURDEL** demeurant à VILLONS-LES-BUISSONS (14610) 25 rue d'Oslo, célibataire majeur, non lié par un Pacte civil de solidarité.

Né le 16 juin 1977 à PARIS (16<sup>ème</sup>).  
De nationalité française.

• **Monsieur Anthony, Roland, Fernand LEJEUNE** demeurant à HEROUVILLE SAINT CLAIR (14200) 103 rue de la Corderie, époux de Madame Céline PAYEN.

Né le 25 janvier 1970 à FALAISE (14700)  
Marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de BILLY (Calvados) le 2 septembre 2000, régime non modifié depuis ainsi déclaré.  
De nationalité française.

• **Monsieur Ludovic, Michel, Henri, Didier, Augustin PILLON** demeurant à ESCOVILLE (14850) 2A Venelle Roussel, époux de Madame Jennifer SBROLLINI.

Né le 6 novembre 1978 à MONT-SAINT-AIGNAN (76).  
Marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de SAINT-AUBIN-D'ARQUENAY (Calvados) le 2 juin 2007, régime non modifié depuis ainsi déclaré.  
De nationalité française.

Ont décidé de constituer entre elles une Société à Responsabilité Limitée et ont adopté les statuts établis ci-après :

**ARTICLE 1 - FORME**

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société à responsabilité limitée régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET**

La Société a pour objet en France et à l'étranger :

- Entretien des espaces verts, vide maisons, petits travaux d'entretien et toutes activités relatives à l'objet sus désigné.

- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations ou entreprises pouvant se rattacher à l'objet social, et plus généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières, immobilières et autres se rapportant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus et à tous objets similaires ou connexes et pouvant contribuer au développement de la société.

### **ARTICLE 3 - DENOMINATION**

La dénomination de la Société est : « ESPACE MAISONS »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société, la dénomination sociale doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "société à responsabilité limitée" ou des initiales "SARL" et de l'énonciation du montant du capital social.

### **ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé : 25 rue d'Oslo 14610 VILLONS-LES-BUISSONS.

Il pourra être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par une simple décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale extraordinaire, et en tout autre lieu en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés.

### **ARTICLE 5 - DUREE**

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 dissolution anticipée ou prorogation.

### **ARTICLE 6 - APPORTS**

Le capital social est constitué par les apports suivants :

#### Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

|   |              |
|---|--------------|
| Par Monsieur Antoine CAMAITI-LOURDEL, la somme de | 100,00 Euros |
| Par Monsieur Anthony LEJEUNE, la somme de         | 100,00 Euros |
| Par Monsieur Ludovic PILLON, la somme de          | 100,00 Euros |

La somme totale versée par les associés a été déposée à un compte ouvert au nom de la société en formation à la banque CREDIT AGRICOLE, Agence de CAEN (14000) 10 Avenue du 6 Juin, le 29 août 2025 ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

## **ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à TROIS CENTS EUROS (300 €).

Il est divisé en 300 parts sociales de 1 Euro chacune, libérées en totalité.

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 - PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- A Monsieur **Antoine CAMAITI-LOURDEL**, cent parts sociales, numérotées de 1 à 100, ci 100 parts
- A Monsieur **Anthony LEJEUNE**, cent parts sociales, numérotées de 101 à 200, ci 100 parts
- A Monsieur **Ludovic PILLON**, cent parts sociales, numérotées de 201 à 300, ci 100 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : **300 parts**

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

## **ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS**

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les comptes courants ne doivent jamais être débiteurs et la Société a la faculté d'en rembourser tout ou partie, après avis donné par écrit un mois à l'avance, sauf stipulation contraire.

## **ARTICLE 10 - CESSION - TRANSMISSION - LOCATION DES PARTS SOCIALES**

### 1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

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 signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

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

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés, entre conjoints, entre ascendants ou descendants des associés, même si le conjoint, ascendant ou descendant n'est pas associé.

Elles ne peuvent être cédées à tout autre tiers étranger à la Société qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales.

Ce consentement est donné dans les conditions et modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### 2 - 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 devra être agréé selon les conditions prévues ci-dessus pour les cessions de parts sociales. 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 deux 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.

### 3 - Transmission par décès.

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant.

La valeur des droits sociaux est déterminée au jour du décès conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

La transmission des parts sociales de l'associé décédé n'est pas soumise à l'agrément des associés survivants.

#### 4. Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé.

En cas de liquidation de communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre un associé et son conjoint, l'attribution de parts communes au conjoint qui ne possédait pas la qualité d'associé est soumise à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément d'un tiers non associé.

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.

#### 5 - Location des parts sociales.

La location des parts sociales est interdite.

### **ARTICLE 11 - GERANCE**

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

**Monsieur Antoine CAMAITI-LOURDEL, Monsieur Anthony LEJEUNE et Monsieur Ludovic PILLON** sont nommés premiers Gérants de la Société pour une durée illimitée.

Leur rémunération sera fixée par la plus prochaine Assemblée.

Monsieur Antoine CAMAITI-LOURDEL, Monsieur Anthony LEJEUNE et Monsieur Ludovic PILLON déclarent qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

En cours de vie sociale, le ou les gérants sont nommés par décision d'un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas obtenue, une seconde consultation ne pourra avoir lieu.

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.

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.

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.

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 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.

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

## **ARTICLE 12 - DECISIONS COLLECTIVES**

1 - Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée, ou par voie de consultation écrite, au choix de la gérance.

Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Toutefois, la réunion d'une assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation annuelle des comptes sociaux et pour toutes autres décisions prises sur demande d'un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'ils représentent au moins le dixième des associés, le dixième des parts sociales.

2 - Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les associés sont autorisés à participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à la loi, cette disposition n'est pas applicable aux assemblées portant sur l'approbation des comptes annuels et des comptes consolidés.

Les associés participant ainsi à distance à l'assemblée sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Chaque associé peut se faire représenter par son conjoint à moins que la Société ne comprenne que les deux époux. Sauf si les associés sont au nombre de deux, un associé peut se faire représenter par un autre associé.

Les décisions collectives ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue à la première consultation, les associés sont, selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre des votants, à la condition expresse de ne porter que sur les questions ayant fait l'objet de la première consultation.

Les décisions extraordinaires ne sont valablement prises que si elles ont été adoptées :

- à l'unanimité, en cas de changement de nationalité de la Société, d'augmentation des engagements d'un associé ou de transformation de la Société en société en nom collectif, en société en commandite simple ou par actions, en société par actions simplifiée ou en société civile,
- à la majorité en nombre des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, en cas d'agrément de nouveaux associés ou d'autorisation de nantissement des parts,
- par des associés représentant au moins la moitié des parts sociales, s'il s'agit d'augmenter le capital par incorporation de bénéfices ou de réserves.

Pour toutes les autres modifications statutaires, l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts et, sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci. A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés.

3 - En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à la gérance par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu. Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

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

### **ARTICLE 13 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être désignés dans les conditions prévues par l'article L. 223-35 du Code de commerce.

Ils sont nommés pour une durée de six exercices et exercent leur mission dans les conditions et avec les effets prévus par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 14 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX**

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> septembre et finit le 31 août.

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 août 2026.

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe), l'inventaire, le rapport de gestion et les rapports spéciaux de la gérance ainsi que, le cas échéant, les rapports du Commissaire aux Comptes sont établis conformément aux lois et règlements en vigueur et sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions prévues par ces lois et règlements.

### **ARTICLE 15 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS**

L'Assemblée Générale peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements ont été effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux associés sous forme de dividendes. La part de chaque associé est proportionnelle au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

L'Assemblée Générale peut également décider d'affecter les sommes distribuables aux réserves et au report à nouveau, en totalité ou en partie.

Aucune distribution ne peut être faite lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

#### **ARTICLE 16 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL**

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la loi, réduit d'un montant égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si dans ce délai les capitaux propres ne sont pas redevenus au moins égaux à la moitié du capital social.

Dans tous les cas, la décision de l'Assemblée Générale doit être publiée dans les conditions légales et réglementaires.

En cas d'inobservation de ces prescriptions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si l'Assemblée n'a pu délibérer valablement.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

#### **ARTICLE 17 - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

A l'expiration du terme statutaire de la durée de la Société et en cas de dissolution pour quelque cause que ce soit, la Société entre en liquidation.

La liquidation de la Société est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur au moment de son ouverture, mais il est également prévu ce qui suit :

La liquidation est faite par le ou les gérants alors en fonction à moins qu'une décision collective ne désigne un autre liquidateur.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable et acquitter le passif. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à en engager de nouvelles pour les besoins de la liquidation.

Après remboursement du montant des parts sociales, le boni de liquidation est réparti entre les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

En cas de réunion de toutes les parts en une seule main, la dissolution pouvant, le cas échéant, en résulter entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation. Ces dispositions ne sont pas applicables si l'associé unique est une personne physique.

Le tout sauf décision contraire de la collectivité des associés.

#### **ARTICLE 18 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE**

La transformation de la Société en une société commerciale d'une autre forme ou en société civile peut être décidée par les associés statuant aux conditions de majorité et selon les modalités requises par la loi.

#### **ARTICLE 19 - CONTESTATIONS**

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.

#### **ARTICLE 20 - PUBLICITE - POUVOIRS**

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter du jour de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Antoine CAMAITI-LOURDEL et/ou Monsieur Anthony LEJEUNE et Monsieur Ludovic PILLON avec faculté d'agir ensemble ou séparément et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

→ ouvrir un compte bancaire au nom de la Société.

→ Emprunter toutes sommes auprès de tout organisme bancaire au taux que le mandataire jugera convenable et donner toutes garanties et notamment tous privilèges de nantissement ;

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

## **ARTICLE 21 - SIGNATURE ELECTRONIQUE ET CONVENTION DE PREUVE**

Il est expressément convenu une convention de preuve conformément à l'article 1366 du Code civil, pour la dématérialisation des échanges dans le cadre de tout rapport entre associés, ainsi que dans tout rapport entre les associés, la Société et ses dirigeants. Il est précisé que par la présente convention de preuve, les associés acceptent le recours aux procédés de signature électronique simple permettant, après identification du signataire de lier ce dernier à un fichier crypté non altérable et stocké dans des conditions permettant de préserver son intégrité.

Ainsi, le système de signature électronique accepté doit permettre d'associer sur un même document :

- (i) L'identification du signataire par ses identifiants usuels (comme l'adresse de courrier électronique, mot de passe, numéros de téléphone portable, adresse IP, le cas échéant, etc ...) ;
- (ii) Garantir l'intégrité du document par des procédés fiables (tels que par exemple l'horodatage, le chiffrement de données et/ou l'enregistrement dans la blockchain) ; et
- (iii) Assurer un archivage permettant leur sécurité, leur accès et leur consultation pour toute la durée légale de conservation des documents.

Sous réserve de respecter ces conditions, les associés acceptent que les documents ainsi signés aient la même valeur probante qu'un original ou qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil. Ainsi, la recevabilité, la validité, la force probante de ces documents, ne pourront être contestées du seul fait de leur signature, de leur conservation et de leur transmission par voie électronique.

Aux présentes sont intervenues :

- Madame Céline PAYEN

Conjointe commune en biens de Monsieur Anthony LEJEUNE, apporteur ci-dessus visé, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint des parts sociales au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'associée.

- Madame Jennifer SBROLLINI

Conjointe commune en biens de Monsieur Ludovic PILLON, apporteur ci-dessus visé, laquelle a déclaré avoir été informée de la souscription par son conjoint des parts sociales au moyen de fonds dépendant de la communauté de biens existant entre eux et ne pas revendiquer la qualité d'associée.

Fait à VILLONS-LES-BUISSONS  
L'AN DEUX MIL VINGT CINQ  
Le vingt-neuf août

Antoine CAMAITI-LOURDEL

---

Anthony LEJEUNE

---

Ludovic PILLON

---

Céline PAYEN épouse LEJEUNE

---

Jennifer SBROLLINI épouse PILLON

---