

SCI A2CV
Société civile immobilière
Au capital de 1.000 euros Siège social:
2 rue d'Epernay
67300 SCHILTIGHEIM

STATUTS

CA CW
AL LC

Les soussignés :

- 1) Monsieur Lilian, Alain, François ANDRIUZZI
Né le 12 octobre 1966 à Nîmes (Gard)
Demeurant 2 rue d'Epernay à Schiltigheim (67300)
Marié sous le régime de la participation aux acquêts avec Madame
Christiane VIGUIER, selon contrat de Mariage reçu préalablement à leur
union le 30 mai 1994 chez Me Jean-Pierre FERRET, notaire à Montpellier De
nationalité Française
- 2) Madame Christiane, Monique, Andrée VIGUIER épouse ANDRIUZZI
Née le 24 septembre 1965 à Nîmes (30)
Demeurant 2 rue d'Epernay à Schiltigheim (67300)
Mariée sous le régime de la participation aux acquêts avec Monsieur Lilian
ANDRIUZZI, selon contrat de Mariage reçu préalablement à leur union le
30 mai 1994 chez Me Jean-Pierre FERRET, notaire à Montpellier De
nationalité Française
- 3) Monsieur Pierre, François ANDRIUZZI
Né le 7 août 1994 à Nîmes (30)
Demeurant 40 rue Blanche à Paris (75009)
Pacsé avec Madame Lisa COLOMBIER
Pacs reçu le 31 décembre 2024 en la mairie de Paris
(9^{ème}) soumis au régime légal à défaut de contrat
conclu au préalable
De nationalité Française
- 4) Madame Lisa COLOMBIER
Née le 17 juillet 1995 à Narbonne (11)
Demeurant 40 rue Blanche à Paris (75009)
Pacsée avec Monsieur Pierre ANDRIUZZI
Pacs reçu le 31 décembre 2024 en la mairie de
Paris (9^{ème}) soumis au régime légal à défaut de
contrat conclu au préalable
De nationalité Française

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile devant exister entre les
propriétaires des parts sociales créées à la constitution et au cours de la vie sociale.

TITRE I

FORME - DENOMINATION - OBJET - SIEGE - DUREE

Article 1 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Code Civil et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

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

- L'acquisition, la cession à titre exceptionnel, la prise à bail ou la copropriété de terrains, d'immeubles construits ou en cours de construction ou à rénover, de tous autres biens immeubles et de biens meubles ;
 - La gestion, à titre civil, de tous biens immobiliers et plus particulièrement de toute participation dans toutes sociétés détenant des biens immobiliers ainsi que la gestion de tous biens meubles directement ou par l'intermédiaire de toutes sociétés ;
-
- La construction sur les terrains dont la société est, ou pourrait devenir propriétaire ou locataire, d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, commercial, industriel, professionnel ou mixte ;
 - La réfection, la rénovation, la réhabilitation d'immeubles anciens, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, amélioration, installations nouvelles conformément à leur destination ;
 - L'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ;
 - L'obtention de tout prêt, de toute ouverture de crédit, de facilités de caisse, avec ou sans garantie d'hypothèque, la constitution de toute hypothèque ou sûretés réelles à charge des biens sociaux ;
 - Toutes les opérations destinées à la réalisation de l'objet social ;
 - Et généralement, toute les opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la société.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : « A2CV »

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots "Société Civile Immobilière" ou des initiales "S.C.I." suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social, et du numéro d'identification au SIREN ainsi que de l'indication de la ville du greffe où elle est immatriculée.

Article 4 - DUREE DE LA SOCIETE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation (si permise) ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le Siège Social de la Société est fixé à :

2 rue d'Epernay – 67300 SCHILTIGHEIM

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département sur simple décision de la Gérance et partout ailleurs sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

TITRE II apports - capital social - parts sociales

Article 6 — APPORTS

Les associés effectuent les apports suivants à la société : Par

Monsieur Lilian ANDRIUZZI,
Apporte la somme de CENT CINQUANTE euros..... 150 euros

Par Madame Christiane VIGUIER ANDRIUZZI,
Apporte la somme de CENT CINQUANTE CENT euros..... 150 euros

Par Monsieur Pierre ANDRIUZZI,
Apporte la somme de SIX CENT euros..... 600 euros

Par Madame Lisa COLOMBIER,
Apporte la somme de CENT euros..... 100 euros

Soit au total la somme de mille euros..... 1.000 euros

Ladite somme a été immédiatement déposée en numéraire dans la caisse sociale, ce qui est reconnu par les co-Gérants.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

1 - Le capital social est fixé à la somme de MILLE euros (1.000 euros), montant des apports ci-dessus effectués.

2 - Le capital est divisé en 100 parts sociales (CENT parts sociales) d'une valeur nominale 10 euros (CENT euros) chacune, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, savoir :

A Monsieur Lilian ANDRIUZZI,
à concurrence de 15 parts sociales numérotées 1 à 15..... 15 Parts sociales,

A Madame Christiane épouse ANDRIUZZI,
à concurrence de 15 parts sociales numérotées 16 à 30..... 15 Parts sociales,

A Monsieur Pierre ANDRIUZZI,
à concurrence de 60 parts sociales numérotées 31 à 90..... 60 Parts sociales,

A Madame Lisa COLOMBIER,
à concurrence de 10 parts sociales numérotées 91 à 100 10 Parts sociales,

Total parts sociales 100 parts sociales

Ces Parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1 - Le capital social peut, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par élévation du montant nominal des parts existantes, soit en représentation d'apports en nature ou en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2 - Il peut aussi, en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles parts d'un montant équivalent ou moindre, ayant ou non la même valeur nominale.

Article 9 - COMPTES COURANTS

Tout associé, en accord avec la Gérance, peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales.

Les associés, par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire, pourront décider que les sommes ainsi avancées par eux, constituant une créance contre la société porteront intérêts à un taux fixé par elle.

Le remboursement, total ou partiel, du compte courant d'associé ne pourra intervenir que sur demande de l'associé aux Gérants en LR/AR. En présence d'une co-Gérance, la notification doit se faire dans les mêmes formes et à l'ensemble des co-Gérants.

Le remboursement ne pourra intervenir qu'à condition d'une part que la trésorerie de la société le permette et d'autre part qu'elle soit suffisante pour assumer l'ensemble de ses charges fixes à venir et notamment le remboursement de l'emprunt. Le remboursement pourra également intervenir par compensation avec des sommes dues par l'associé et/ou la Gérance, le cas échéant à la société.

En cas de retrait, pour quelque motif que ce soit, de l'associé titulaire d'un compte courant d'associé créateur ou débiteur, l'associé devra soit rembourser les

sommes qu'il doit à la société soit être remboursé des sommes mises à disposition à la société et ce dans le délai de 6 mois de son retrait effectif (date de l'AGE constatant le retrait).

Article 10 - TITRE D'ASSOCIE - DROITS ET OBLIGATIONS - RESPONSABILITES

1 - Le titre et les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts régulièrement consenties.

Toutefois, des certificats représentatifs de leurs parts peuvent être remis aux associés. Ils sont établis au nom de chaque associé pour le total des parts détenues par lui, et portent la signature d'un Gérant. Ils sont intitulés "certificat représentatif de parts " et sont barrés de la mention "non négociable ". Ils doivent être restitués à la Société pour être annulés après chaque modification des droits de leurs titulaires.

Il ne peut être émis de titres négociables en représentation des parts sociales.

2 - A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social. La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales.

3 - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales 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 personne morale.

4 - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans toutes mains qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés.

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la Société ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions collectives des associés. La même interdiction existera pour les créanciers personnels des associés.

5 - Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la Société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

En cas de désaccord, le mandataire est désigné par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant en référé, à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire compte comme associé s'il n'est pas soumis à agrément par application des dispositions de l'article 12. L'indivisaire par ailleurs propriétaire de parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois.

44 W
RA LC

Lorsque les parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions collectives.

Toutefois, pour toutes ces décisions, le nu-proprétaire doit être convoqué, dans les mêmes formes et délais que les autres associés. Il a également le droit de participer aux assemblées.

A cet égard, il prend part, s'il le souhaite, aux discussions qui précèdent le vote, et son avis et ses observations sur les résolutions soumises au vote sont, le cas échéant mentionné au procès-verbal, comme ceux des autres associés.

Le nu propriétaire exerce, dans les mêmes conditions que les autres associés, le droit à l'information et le droit d'agir en justice.

En cas de consultation écrite, la même faculté lui est accordée.

6 - Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code Civil, la qualité d'associé est reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites ou acquises par l'époux qui en a fait l'apport ou l'acquisition.

7.- La propriété d'une part emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés ou de la Gérance régulièrement prises.

Article 11 - FORME ET PUBLICITE DES CESSIONS DES PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil ou acceptée par elle dans un acte authentique. Toutefois, ces formalités peuvent être remplacées par le transfert de la cession sur les registres de la société.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et de sa publicité qui se réalise par dépôt, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés dans les conditions prévues par la réglementation applicable ou par tout autre moyen de dépôt prévu par la loi.

Article 12 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - AGREMENT

1 - Cession entre vifs

Les parts sociales ne peuvent être cédées à tout autre personne, même entre associé, qu'avec le consentement d'un ou plusieurs associés dont les voix représentent les trois quarts du capital social.

Les parts sociales du cédant ne sont pas prises en compte dans le calcul de la majorité des trois quarts. Ces dispositions visent toutes transmissions à titre onéreux ou gratuit, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Par cession, il convient d'entendre toute opération à titre onéreux ou gratuit, entraînant le transfert de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des parts sociales, notamment mais sans que cette liste soit exhaustive: les ventes, échanges, apports en sociétés, absorptions, apports partiel d'actifs, scissions, fusions, cessions judiciaires, constitutions de trusts, nantissements, liquidations, transmissions universelles de patrimoines, liquidations de communauté ou de successions, création de sûretés ou de privilèges, adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice et, de manière générale, toute autre opération entraînant un transfert de propriété, pleine ou démembrée.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés, par tous moyens permettant d'en assurer sa parfaite réception.

La Gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, selon les formes prévues à l'article 16.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions des deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui, le cas échéant, doit être agréé à la majorité des associés autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par Ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la Société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés, soit par des tiers désignés par eux, ou rachetées par la Société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la Gérance ou le représentant de la Société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en son lieu et place l'acte de cession.

A cet acte, qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet de la cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la Société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti sont applicables au cas où la Société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de le faire.

2 - Nantissement et cession forcée de parts sociales

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

Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues au paragraphe 1, ci-dessus, pour leur agrément à une cession de parts.

La Société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande ; le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

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 et veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre des parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs.

S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la Société peut procéder au rachat des parts 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 notifié, un mois avant la vente, aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la Société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 7 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

3 - Transmissions par décès

Les héritiers ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de la majorité des associés survivants dans les proportions fixées au 1. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient également associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier ou ayant droit, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la Gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

S'il existe une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives qu'après son agrément. Pour représenter l'indivision, la désignation du mandataire commun doit être faite conformément à l'article 10, paragraphe 5.1.

Tout acte de partage est valablement notifié à la Société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont indivis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la Société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la Société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global.

De convention expresse entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu du siège social pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la Société.

Lorsque les droits hérités sont indivis, la Société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions du paragraphe 1 du présent article, concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès.

Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agréer est signifié par la Société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

Article 13 - INCAPACITE - RETRAIT - EXCLUSION

1. L'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres ne mettra pas fin à la Société et, à moins que l'Assemblée Générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continuera entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés 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 six mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts aux taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

2. Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

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

3. Appels de fonds et vente forcée :

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social à proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats de ventes à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation déjà commencée n'est pas susceptible de division.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La Gérance est autorisée à faire les appels de fonds nécessaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'associé qui ne satisfait pas à ses obligations sera exclu de plein droit un mois après mise en demeure restée infructueuse. Il sera automatiquement déchu de sa qualité d'associé et ne pourra prétendre à aucun droit passé ce délai. Les titres qu'ils détenaient feront l'objet, dans un délai de deux mois, prenant effet à compter de la déchéance de sa qualité d'associé, d'une cession au profit d'autres associés, ou de tiers agréé, ou de la société elle-même au moyen d'une réduction du capital social.

Le prix des titres est fixé d'un commun accord ou à défaut à dire d'expert selon la procédure prévue par l'article 1843-4 du code civil.

Par ailleurs, les titres pourront être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée fixant la mise à prix.

L'assemblée générale se prononcera à l'unanimité des droits sociaux présents ou représentés. Les parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant.

Si des nantissements ont été exécutés sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Ces appels de fonds, en lieu et place de l'associé défaillant, seront reportés au compte courant de l'associé versant, qui pourra en demander le remboursement dès que la société aura la trésorerie suffisante pour procéder au remboursement partiel ou en totalité en fin d'exercice selon les disponibilités en trésorerie de la société.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place au prorata de leurs droits sociaux.

Article 14 - REUNION DES PARTS EN UNE SEULE MAIN

1 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Toutefois, si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

En cas de dissolution, si l'associé unique est une personne morale, celle-ci entraîne la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Les créanciers peuvent faire opposition à la dissolution dans le délai de trente jours à compter de la publication de celle-ci. Une décision de justice rejette l'opposition ou ordonne soit le remboursement des créances, soit la constitution de garanties si la Société en offre et si elles sont jugées suffisantes. La transmission du patrimoine n'est pas réalisée et il n'y a disparition de la personne morale qu'à l'issue du délai d'opposition ou, le cas échéant, lorsque l'opposition a été rejetée en première instance ou que le remboursement des créances a été effectué ou les garanties constituées.

Si l'associé unique est une personne physique, celle-ci sera suivie de la liquidation de la société dans les conditions prévues par les statuts ou à défaut par la loi.- L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 15 - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes, associées ou non, nommées pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés dont les voix représentent plus de la moitié des parts sociales, ensemble la Gérance.

Lorsqu'une personne morale est nommée Gérant de la Société, la décision qui la nomme indique le nom de ses représentants légaux dont le changement emporte rectification de l'acte de nomination.

2 - Sont nommés comme premiers Gérants pour une durée indéterminée

- Lilian Andriuzzi, né le 12 octobre 1966 à Nîmes (30) demeurant 2 rue d'Epernay à 67300 Schiltigheim ;
- Christiane Viguier épouse Andriuzzi, née le 24 septembre 1965 à Nîmes (30) demeurant 2 rue d'Epernay à 67300 Schiltigheim ;
- Pierre Andriuzzi, né le août 1994 à Nîmes (30) demeurant 40 rue Blanche à 75009 Paris ; et
- Lisa Colombier, née le 17 juillet 1995 à Narbonne (11) demeurant 40 rue Blanche à 75009 Paris.

Le Gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet. S'il y a plusieurs Gérants, chacun d'eux exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, les Gérants ne pourront ni ensemble ni par acte séparé effectuer les actes désignés ci-après sans avoir obtenu au préalable l'accord de l'assemblée générale statuant à l'unanimité :

- cession de ou des immeubles détenus par la société,
- acquérir tout immeuble,
- consentir une hypothèque sur l'un des biens immobiliers détenus par la SCI,
- consentir un apport de tout bien détenu par la SCI,
- contracter un emprunt pour quelque montant que se soit.

4 - Les fonctions de Gérant cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire de ses biens, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5 - Le ou les Gérants peuvent résilier leurs fonctions mais à charge de prévenir les associés un mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

6 - Les Gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Ils sont révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Au cas où l'un des Gérants, quand il en existe plusieurs, viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par le ou les Gérants restés en fonctions, jusqu'à ce qu'il soit décidé par l'Assemblée Générale ou par les associés du remplacement ou non du Gérant dont les fonctions auront cessé.

Au cas où la Gérance deviendrait vacante, il serait procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux Gérants par une Assemblée Générale des associés convoquée dans un délai de deux mois à compter de la vacance, par l'associé le plus diligent.

TITRE IV - DECISIONS COLLECTIVES - FORMES ET MODALITES

Article 16 - CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

1 - L'Assemblée Générale représente l'intégralité des associés ; ses décisions obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2 - Les Assemblées Générales peuvent être convoquées par la Gérance à toute époque, lorsqu'elle le juge utile, ou sur demande qui lui en est adressée par un ou plusieurs associés représentant le tiers au moins du capital social.

Les convocations pour l'Assemblée sont faites par la Gérance par lettre recommandée adressée au moins quinze jours à l'avance, à chacun des associés, au dernier domicile connu, et indiquant l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être mentionnées explicitement. Au cas où tous les associés seraient présents ou représentés, ladite convocation pourrait être faite verbalement et sans délai.

La Gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées par un ou plusieurs associés représentant au moins le tiers du capital social, et qui lui ont été communiquées un mois au moins avant la tenue de la réunion.

Chaque associé a le droit d'assister à l'Assemblée ou de s'y faire représenter par un autre associé.

3 - L'Assemblée est présidée par le Gérant, assisté d'un secrétaire désigné par l'Assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

4 - Il est tenu une feuille de présence, signée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance et certifiée par le Président.

5 - Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial coté et paraphé ou sur des feuilles mobiles également cotées et paraphées. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par la Gérance.

Il est également possible de recourir à un registre tenu sous forme électronique sous réserve de respecter les conditions prévues par le décret.

6 - Les associés peuvent toujours, d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité, par acte sous seing privé ou notarié, ce qui dispense de la réunion d'une Assemblée.

7 - En outre, la Gérance peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Les associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Gérance.

La Gérance a le droit de s'abstenir de tenir compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, sera considéré comme s'étant abstenu de voter.

En cas de vote par écrit, la Gérance ou toute personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation, auquel les votes sont annexés.

Ces décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité fixées ci-après pour les Assemblées Générales.

8 - Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 17 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie obligatoirement au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte-rendu de gestion de la Gérance et du rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, discute, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2 - Elle nomme, remplace ou réélit les Gérants.

Elle délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Sauf dispositions statutaires contraires, les décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées à l'unanimité des associés.

Article 18 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle peut, notamment, étendre, restreindre ou modifier l'objet de la Société, modifier la répartition des bénéfices, décider l'augmentation ou la réduction du capital social, la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société, sa fusion

avec d'autres Sociétés, sa scission, sa transformation en Société de toute autre forme, notamment en Société Anonyme ou à Responsabilité Limitée.

Si la transformation doit entraîner une aggravation de la responsabilité des associés à raison des dettes sociales, elle ne peut être valablement décidée sans le consentement de ces associés. Il en est de même en cas de fusion ou de scission de la Société.

- 2 - Sauf dispositions statutaires contraires, les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire doivent, pour être valables, être arrêtées à l'unanimité des associés.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - AFFECTATION DES RESULTATS -

Article 19 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé entre la date de constitution de la Société et le 31 décembre 2026.

Article 20 - COMPTES SOCIAUX

1 - Il sera tenu au siège une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la fin de chaque exercice social, il sera dressé par la Gérance un inventaire des éléments d'actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat. Ces documents, accompagnés si nécessaire d'un rapport de la Gérance, devront être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice social.

Article 21 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices nets de la Société sont déterminés, pour chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices distribuables sont constitués par les bénéfices nets de l'exercice, diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires.

Ces bénéfices sont à la disposition des associés et répartis à proportion du nombre de parts de chacun d'eux.

Toutefois, les associés peuvent, sur la proposition de la Gérance, affecter tout ou partie de ces bénéfices à tous fonds de réserve avec ou sans destination spéciale, ou au report à nouveau.

Ils peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

TITRE VI DISSOLUTION-LIQUIDATION - CONTESTATIONS

Article 22 - LIQUIDATION - PARTAGE

1 - Hormis les cas de fusion ou de scission, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation. Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

A compter de la dissolution de la Société, la mention "Société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, notamment sur toutes lettres, factures, annonces et publications diverses.

2 - La dissolution met fin aux fonctions des Gérants.

L'Assemblée Générale Extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

3 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'Assemblée Générale, régulièrement constituée, se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'Assemblée Générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

4 - Après paiement des dettes aux créanciers et associés et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales.

Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée est attribué, sur sa demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux. Leurs rapports sont alors régis, à la clôture de la liquidation, en ce qui concerne ces biens, par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 23 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale comme pendant la liquidation, toutes contestations, soit entre les associés, les Gérants, les liquidateurs et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relativement à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, sont jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction compétente du siège social.

TITRE VII

PERSONNALITÉ MORALE - FORMALITES CONSTITUTIVES

Article 24 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

1 - La Société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de Société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

2 - La Gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs.

Ces actes et engagements seront repris par la Société et réputés avoir été faits et souscrits par elle dès l'origine après leur approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre National des entreprises et du Commerce et des Sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Article 25 - POUVOIRS SPECIAUX - ACTES ACCOMPLIS PAR LA SOCIETE EN COURS DE FORMATION

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, les associés comparant, donnent mandat exprès à Messieurs Lilian et Pierre ANDRIUZZI, Mesdames Christiane ANDRIUZZI et Lisa COLOMBIER à l'effet de réaliser pour le compte de la société, les actes et les engagements suivants dans l'intérêt social, savoir notamment :

1) Ouverture d'un compte courant auprès de n'importe quel établissement bancaire pour procéder aux règlements des frais de constitution de la société et procéder au paiement du prix d'acquisition du bien immobilier décrit ci-après et des frais y relatifs.

2) Signer la promesse de vente et l'acte d'acquisition du bien immobilier situé: 210 rue du Faubourg Saint-Denis (10^{ème}) — composé d'un appartement de 3 pièces au 4ème étage et d'une cave, et tout acte authentique par la suite.

3) Négocier et signer tout emprunt auprès de tout établissement bancaire afin d'obtenir les fonds nécessaires à l'effet de financer le prix et les frais d'acquisition du bien cité précédemment.

4) Affecter, s'il y a lieu, hypothécairement le bien immobilier acquis en garantie dudit prêt, ou signer toute autre garantie pour le paiement du prêt proposée notamment un cautionnement mutuel.

5) Signer tout bail en vue de louer le bien acquis.

Les associés seront alors tenus des obligations nées des actes ainsi accomplis sans solidarité et ce jusqu'à l'immatriculation de la Société.

Par le seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, ces opérations et les engagements en résultant seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société qui les reprendra à son compte.

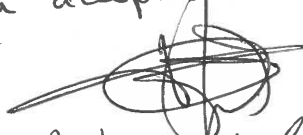
Il est précisé que le pouvoir ci-dessus donné aux Gérants vaut également dans l'hypothèse où la société serait immatriculée avant l'avant-contrat ou avant l'acquisition définitive. Dans l'un ou l'autre cas, chacun des co-Gérants aura tous pouvoirs pour signer ces actes, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une nouvelle autorisation de la part des associés.

Article 26 - PUBLICITE - POUVOIRS

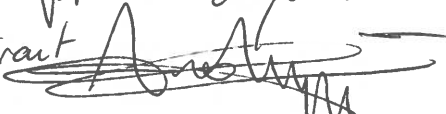
Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la Loi.

Fait à Schiltigheim, le 22/08/2025
En 6 exemplaires

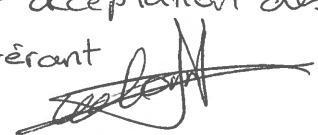
Lilian ANDRIUZZI
(signature précédée de la mention
"bon pour acceptation des fonctions de Gérant")

Bon pour acceptation des fonctions de
gérant 

Pierre ANDRIUZZI
(signature précédée de la mention
"bon pour acceptation des fonctions de Gérant")

Bon pour acceptation des fonctions de
Gérant 

Lisa COLOMBIER
(signature précédée de la mention
"bon pour acceptation des fonctions de Gérant")

Bon pour acceptation des fonctions
de Gérant 

Christiane VIGUIER ép ANDRIUZZI
(signature précédée de la mention
"bon pour acceptation des fonctions de Gérant")

Bon pour acceptation des fonctions
de gérant 