

"SCI AZUR CC"

Société Civile Immobilière
Au capital de 500Euros
Siège social : 12, Cours Victor Leydet 13710 Fuveau

En cours d'immatriculation au RCS d'Aix en Provence

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- Madame Clémentine CANOVA, née le 15 décembre 1999 à Aix en Provence, de nationalité française, Célibataire, demeurant 88, chemin Cros de Claudas, 13720 BELCODENE,
 - Madame Yveline CANOVA, née le 26 décembre 1957 à Alger (Algérie), de nationalité française, mariée sans contrat à Monsieur Gérard CANOVA, demeurant 88, chemin Cros de Claudas, 13720 BELCODENE,
- Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'elles se proposent de former.

ARTICLE 1er : FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière qui sera régie par les dispositions du TITRE IX - LIVRE III du CODE CIVIL (Articles 1832 à 1873), les règlements pris pour son application et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, l'exploitation et l'administration d'un appartement à Marseille,
- L'exploitation et l'administration de tout autre immeuble qu'elle serait amenée à acquérir et généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement aux objets ci-dessus.

ARTICLE 3 : DENOMINATION - SIEGE - DUREE :

La Société a pour dénomination « SCI AZUR CC »

Le siège social est fixé à Fuveau, 12, Cours Victor Leydet - BP 12 - 13710 FUVEAU

La durée de la Société est fixée à 99 (QUATRE VINGT DIX NEUF) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle pourra être prorogée ou dissoute par anticipation, à toute époque par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

La Société ne sera pas dissoute par le décès, la faillite personnelle, la liquidation judiciaire, le redressement judiciaire d'un Associé, ni par la cessation des fonctions du Gérant.

ARTICLE 4 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

Il est fait à la Société les apports ci-après, en numéraire, à savoir :

- par Mme Clémentine CANOVA.....	100 €
- par Mme Yveline CANOVA.....	400 €
- TOTAL EGAL AU CAPITAL SOCIAL.....	500 €

La somme apportée par Mme Yveline CANOVA provient de la communauté de biens existant entre elle et son conjoint, Monsieur Gérard CANOVA, qui a été préalablement averti de cet apport par lettre remise en mains propres et contre-signée de sa main, comportant toutes précisions quant aux finalités et modalités de l'opération d'apport.

Intervenant aux présents statuts, le conjoint déclare renoncer expressément à la faculté d'être personnellement associé pour la moitié des parts souscrites.

Le capital social est fixé à la somme de **500 Euros** divisé en **cinq parts** de **100 Euros** chacune, réparties entre les Associés en proportion de leurs apports, savoir :

- à Mme Clémentine CANOVA.....	1 parts
(portant le numéro 1)	
- à Mme Yveline CANOVA.....	4 parts
(portant les numéros 2 à 5)	
- Soit au TOTAL , ci.....	5 parts

Le capital peut être augmenté, amorti ou réduit, au gré des associés.

ARTICLE 5 - PARTS SOCIALES - CARACTERISTIQUES

I - Titre

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. A ce document est annexée la liste mise à jour des associés ainsi que des Gérants et, le cas échéant, des Commissaires aux Comptes et des membres de l'organe de surveillance.

En aucun cas, une part sociale ne peut être représentée par un titre négociable.

II - Indivisibilité

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les co-propriétaires d'une part sociale indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice, à la demande du plus diligent.

III - Usufruit

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruit.

ARTICLE 6 - MUTATIONS DE PARTS SOCIALES ENTRE VIFS

I - Constatation et opposabilité

Toutes mutations entre vifs de parts sociales sont constatées par acte authentique ou sous seing privé.

Elles deviennent opposables à la Société soit après avoir été acceptées par le Gérant dans un acte authentique ou sous seing privé, soit par une signification faite à la Société par acte extrajudiciaire.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement des formalités ci-dessus puis de la formalité du dépôt de deux originaux ou de deux copies authentiques de l'acte qui les constate au Greffe du Tribunal, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

II - Conditions d'intervention

Toutes mutations entre vifs entre personnes physiques ou morales sont soumises à l'agrément de tous les associés, sauf mutations entre ascendants et descendants.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui projette de céder ses parts en fait notification avec demande d'agrément à la Société et à chacun de ses co-associés par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le Gérant doit alors soit réunir une assemblée générale, soit consulter les Associés par écrit. En cas d'agrément, avis en est immédiatement donné au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, tous les associés en sont avertis par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et disposent alors d'un délai de quinze jours pour se porter acquéreurs étant entendu que, s'ils sont plusieurs, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification à la Société du projet de cession.

Le cas échéant, la Société peut soit acquérir elle-même tout ou fraction des parts concernées, soit les faire acquérir par un tiers qu'elle désigne sauf, s'il y a lieu, à le faire agréer par les associés.

Le nom du ou des candidats acquéreurs, associés, tiers ou Société elle-même, ainsi que le prix offert sont notifiés au Gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'accord sur le prix offert, il y a recours à l'expertise conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter du jour de la notification du projet de cession à la Société, l'agrément est réputé acquis à moins que dans le même délai, les autres associés ne décident la dissolution anticipée de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque en notifiant à la Société dans le mois de son intervention, sa renonciation à la cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

III - Mutations concernées :

Sont concernées par les dispositions du présent article toutes opérations quelconques ayant pour but ou pour résultat le transfert, entre personnes physiques ou morales existantes, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales.

ARTICLE 7 - DECES - RETRAITS D'ASSOCIES :

I - Décès

L'admission, en qualité d'associés, soit des héritiers ou légataires d'un associé décédé, soit des dévolutaires, divis ou indivis, de parts sociales ayant appartenu à un associé dont la personnalité morale est disparue en suite notamment de fusion, scission ou de clôture de liquidation, est soumise à l'agrément unanime des autres associés, sans distinction de la qualité de personnes physiques ou morales de ces héritiers, légataires ou dévolutaires.

A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code Civil, la décision des associés impliquant le rachat par la société elle-même des parts qui ne seraient pas rachetées par les autres associés.

Pour exercer leurs droits -qui sont jusqu'alors entièrement suspendus- les héritiers, légataires ou dévolutaires doivent justifier de leur qualité et solliciter leur agrément par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la Société. La Société est, de son côté, en droit d'exiger toutes justifications nécessaires.

II - Retraits

Tout associé peut se retirer de la Société avec l'accord des autres associés à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour justes motifs.

L'incapacité, la déconfiture, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société.

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

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS Y ATTACHES

I - Droits 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 au nombre de parts sociales existantes. Les pertes, s'il en existe, sont supportées dans les mêmes conditions.

II - Droits de participation aux décisions collectives

Sous réserve de ce qui est dit à l'article 5 ci-dessus, la propriété d'une part sociale donne droit de participer avec voix délibérative aux décisions collectives d'associés. Toutefois, ce droit est suspendu lorsque la part n'est pas libérée de la fraction de capital régulièrement appelée. Il n'est pas tenu compte de cette part pour le calcul de la majorité.

III - Libération

Toute part sociale représentative d'un apport en nature doit être libérée intégralement au plus tard le jour de l'inscription modificative consécutive à l'augmentation de capital intervenue.

Les parts de numéraire sont libérées sur appels effectués par le gérant par lettres recommandées fixant la date limite du versement. Tout versement tardif rend exigible un intérêt décompté au taux légal.

IV - Responsabilité pécuniaire

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société.

V - Augmentation des engagements

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

VI - 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 et 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.

ARTICLE 9 - GERANCE

La Société est gérée par un Gérant associé ou non qui doit consacrer aux affaires sociales le temps et les soins nécessaires, et qui est désigné à la majorité des 2/3 des parts composants le capital social, conformément à l'article 10 ci-après.

Mmes Clémentine et Yveline CANOVA assureront ensemble la gérance, pour une durée qui n'est pas limitée.

A l'égard des tiers, le Gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

A titre de mesure d'ordre intérieur et sans que cette clause puisse être opposable aux tiers ni invoquée par eux, les associés conviennent d'agir conjointement pour la réalisation des opérations suivantes : souscription de tout emprunt et constitution de toute garantie tels que nantissement de titres ou hypothèques sur les biens de la Société ainsi que pour l'acquisition ou la cession de valeurs mobilières ou d'immeubles appartenant à la Société.

Le Gérant est révocable par les associés aux conditions et formes prévues à l'article 10 ci-après. Le Gérant révoqué ne peut se retirer de la Société qu'avec l'accord des autres associés.

ARTICLE 10 - DECISIONS COLLECTIVES

Toutes décisions concernant l'achat ou la vente du ou des immeubles, propriétés de la S.C.I., toutes décisions concernant les emprunts que pourraient contracter la S.C.I. quelle qu'en soit la forme, ainsi que toutes celles par lesquelles la S.C.I. apporterait sa garantie par caution, hypothèque ou autres, sont prises à l'unanimité des parts composant le capital social, chaque part donnant droit à une voix.

Toutes autres décisions sont prises à la majorité des 2/3 des parts composant le capital social.

Les associés devront être réunis en assemblée générale au moins une fois par an pour approuver le bilan et les comptes de la Société, donner quitus au Gérant et statuer sur l'affectation du résultat de l'exercice.

Les procès-verbaux des assemblées sont établis et signés par tous les associés conformément aux dispositions de l'article 44 du Décret 78-704 du 3 juillet 1978, sur un registre spécial, tenu conformément aux dispositions de l'article 45 de ce décret, les décisions résultant du consentement exprimé dans un acte étant mentionnées, à leur date, avec indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte. Ce dernier lui-même s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation, en même temps que le registre des délibérations.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés, sont valablement certifiés conformes par le Gérant, et, en cas de liquidation, par le Liquidateur.

ARTICLE 11 - ANNEE SOCIALE

L'exercice social commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre de la même année.

Le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la Société pour se terminer le trente et un décembre de l'année 2025.

ARTICLE 12 - REGIME FISCAL

La société déclare ne pas opter pour le régime de l'impôt sur les sociétés (IS).

ARTICLE 13 - LIQUIDATION

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

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci. La Société est liquidée par le Gérant en exercice lors de la survenance de la dissolution à moins que celle-ci ne résulte d'une décision judiciaire auquel cas le liquidateur est désigné par voie de justice. La nomination du liquidateur est publiée conformément aux dispositions réglementaires.

Le liquidateur a tous pouvoirs pour terminer les affaires en cours lors de la survenance de la dissolution, réaliser les éléments d'actif, en bloc ou par élément, à l'amiable ou aux enchères, recevoir le prix, donner quittance, régler le passif, transiger, compromettre, agir en justice, se désister, acquiescer, et généralement faire ce qui est nécessaire pour mener à bonne fin les opérations de liquidation.

Après extinction du passif, le liquidateur fait approuver les comptes définitifs de liquidation par les associés qui constatent la clôture des opérations de liquidation, comptes et décisions qui font l'objet d'une publication. L'actif net subsistant est réparti entre les associés. Le liquidateur dispose de tous pouvoirs à l'effet d'opérer les répartitions nécessaires.

ARTICLE 14 - JOUSSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Le Gérant est tenu dès à présent de remplir toutes les formalités nécessaires pour que cette immatriculation soit accomplie dans les plus courts délais.

Les Soussignés conviennent que, jusqu'à ce que la Société ait acquis la jouissance de la personnalité morale, les actes et engagements entrant dans l'objet social seront accomplis ou souscrits avec l'autorisation de tous les Associés, et que, dès l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, lesdits actes et engagements seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la Société.

Il en est de même pour les actes et engagements qui ont d'ores et déjà été souscrits au nom de la Société dès avant la signature des présents statuts.

Dès à présent, les Soussignés décident la réalisation immédiate, pour le compte de la Société, des actes et engagements suivants jugés urgents dans l'intérêt social :

- toutes formalités d'acquisition de l'appartement situé 26 Rue Désirée Clary , à Marseille, y compris toutes demandes de prêts en vue de cette acquisition.

Tous pouvoirs sont donnés indifféremment à chacune des gérantes à l'effet de signer et prendre les engagements ci-dessus.

ARTICLE 16 - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original ou d'une copie pour effectuer au Greffe du Tribunal de Commerce compétent toutes formalités utiles.

Fuveau, le 5 novembre 2025 après rectification de l'article 4.

Clémentine CANOVA

Yveline CANOVA

Gérard CANOVA

Je confirme renouvel à
la faculté d'être personnellement
associé pour la moitié des parts
souscrites