

STATUTS S.C.I 83 GDG

Société civile immobilière au capital de 1.000€

Siège social : **7 bis avenue Germaine**

77500 Chelles

Les soussignés

Monsieur Ciprian RAZVAN NICA

Né le 07 octobre 1978 à Baia Mare en Roumanie

De nationalité Roumaine,

Marié sous le régime légal de la communauté

Demeurant 7 bis avenue Germaine 77500 Chelles

Madame Julie LEBLOND épouse NICA

Né le 04 novembre 1975 à EVREUX (27)

De nationalité Française,

Marié sous le régime légal de la communauté

Demeurant 7 bis avenue Germaine 77500 Chelles

- **SAS JVCE représentée par M Ciprian Razvan NICA**
Inscrite au RCS de MEAUX sous le numéro 951 002 401
Sis 7 bis avenue Germaine 77500 Chelles

Ont établi ainsi qu'il suit

Les statuts d'une société civile devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

Article 1. Forme

La société est une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les règlements pris pour leur application, et par les présents statuts.

Article 2. Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition de biens immobiliers, la vente, la location, l'échange ou l'apport en société, d'un des immeubles sociaux afin de permettre la poursuite de cet objet dans le cadre d'une gestion patrimoniale et civile dès lors que l'opération est exceptionnelle et n'a pas pour effet de vider la société de sa substance, ni pour effet de modifier le régime fiscal de la société ;
- la propriété, la gestion, l'administration et la disposition de biens dont elle pourrait devenir propriétaire par la suite, par voie d'acquisition, échange, apport.

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 sociale

La société prend la dénomination suivante : « 83 GDG »

Article 4. Siège social

La société a son siège social au **7 bis avenue Germaine 77500 Chelles**

Il pourra être transféré en tout autre endroit sur décision des associés.

Article 5. Durée

La durée de la société est fixée à 99 ans (99 ans maximum) à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par les associés.

Article 6. Apports

Les soussignés font apport à la société :

1° Monsieur Ciprian Razvan NICA :

La somme numéraire de cinq cent Euros, ci 500 euros ;

2° Madame Julie LEBLOND épouse NICA :

La somme numéraire de quatre cent Euros, ci 400 euros ;

3° SAS JVCE rcs Meaux 951 002 401 :

La somme numéraire de cent Euros, ci 100 euros ;

Ladite somme sera versée dans la caisse sociale par les associés, d'un commun accord, sur appel de la gérance.

Article 7. Intervention des conjoints des apporteurs

NEANT

Article 8. Capital social

Le capital social est fixé à la somme de Mille euros (1.000 euros) il est divisé en 1.000 parts égales d'un montant de un euros (1€) chacune, souscrites par les associés et qui leurs sont attribuées, en proportion de leurs apports respectifs, de la manière suivante :

. Monsieur Ciprian Razvan NICA

Quatre cent parts sociales

Numérotées de 1 à 500 inclus, ci

500 parts

. Madame Julie LEBLOND épouse NICA

Quatre cent parts sociales Numérotées de 501 à 900 inclus, ci	400 parts
. SAS JVCE rcs Meaux 951 002 401 cent parts sociales Numérotées de 901 à 1000 inclus, ci	100 parts
TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS COMPOSANT LE CAPITAL SOCIAL	1000 parts

Article 9. Parts sociales

9.1. Droit des propriétaires de parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société et dans tout l'actif social.

9.2. Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code civil.

9.3. Cession libre

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants. Elles sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux.

9.4. Agrément

Les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la société qu'avec le consentement des associés représentant plus de trois quarts du capital social.

Les dispositions des articles 1861 à 1864 du Code civil s'appliquent.

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique la qualité d'associé sera soumis à l'agrément dans les conditions prévues à l'article 11 pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

9.5. Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1867 du Code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 10 des présents statuts.

9.6. Décès d'un associé

La société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés, mais continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint

survivant, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

9.7. Droits de se retirer de la société

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 juste motifs.

La déconfiture, le redressement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la Société. A moins qu'il ne demande la reprise du bien en nature qu'il avait apporté à 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.

Cette valeur est fixée au jour de notification de la Société de la demande de retrait faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou au jour de l'événement générateur du retrait d'office. Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant.

9.8 Forme et condition des cessions

Toute mutation entre vifs de parts sociales doit être constatée par acte authentique ou sous sein privé.

Elle n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui aura été signifiée par acte d'huissier de justice ou qu'elle aura été acceptée par elle dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publications sous forme d'un dépôt de deux originaux.

Toute opération ayant pour but ou pour résultat le transfert entre toutes personnes existantes, physiques ou morales, de la propriété d'une ou plusieurs parts sociales, si ce n'est entre associés ou entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, est soumise à l'agrément de tous les associés.

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 extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'agrément, avis en est immédiatement donnée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La décision des associés dont il résulte que le projet de cession n'est pas agréé est notifiée au cédant, puis à chacun des autres associés, par le gérant non cédant le plus âgé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chacun des co-associés du cédant dispose alors d'un délai de deux mois pour notifier une offre d'achat au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le gérant non cédant le plus âgé collecte les offres individuelles, s'efforce de les rendre cohérentes, puis, s'il y a lieu, prend toutes mesures, en accord avec ses collègues non cédants, pour faire acquérir tout ou fraction des parts concernées par toute personne dûment agréée ou par la Société elle-même.

En cas d'offres émanant de plusieurs associés, sauf convention contraire entre eux, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification du projet de cession à la Société, sauf à arrondir à l'unité inférieure si nécessaire, les rompus profitant à l'associé offrant qui détenait le plus grand nombre de parts.

Le gérant non cédant le plus âgé notifie le nom du ou des acquéreurs proposés associés, tiers ou

société, ainsi que le prix offert au cédant par recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation sur le prix, il est procédé à l'expertise prévue à l'article 1843-4 du Code Civil. Le prix est fixé au jour de la notification du projet de cession non agréé à la société.

Les frais et honoraires d'expertise sont pris en charge, moitié par le cédant, moitié par les acquéreurs au prorata du nombre de parts qu'ils acquièrent. Si le rachat ne peut intervenir pour une cause quelconque, les honoraires d'expertise sont supportés par le défaillant ou renonçant.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications visées au 5^{ème} alinéa du présent paragraphe, l'agrément du projet de cession 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 acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

9.9 Obligations aux dettes sociales

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion du nombre de parts qu'ils possèdent à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

Article 10. Gérance

10.1. Nomination

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou non, choisis par les associés, sans ou avec limitation de la durée de leur mandat. Dans ce dernier cas, le ou les gérants sont rééligibles.

Le premier gérant de la société est M. Ciprian Razvan NICA, le mandat qui lui est confié est fixé sans limitation de durée.

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

10.2. Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 11. Décisions collectives

11.1. Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée (ou consultations écrites). Toutes les autres décisions collectives sont prises soit par consultation écrite des associés, soit en assemblée, soit encore dans un acte (C. civ., art. 1854), au choix du gérant.

11.2. Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par un autre associé ou par son conjoint.

Tout associé peut à tout moment, par lettre recommandée demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la consultation. Mais il peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite, si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations.

11.3. Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions, sont fixés selon les dispositions des articles 1855 et 1856 du Code civil et 40 à 48 du décret du 3 juillet 1978.

11.4. Les modifications des statuts sont décidées par les associés représentant au moins les trois quarts du capital social.

11.5. Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Article 12. Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Le premier exercice sera clos le 31 décembre 2026

Article 13. Présentation des comptes

Le gérant doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette radiation de compte doit comporter un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes en cours ou prévues.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés en assemblée dans les six mois de la clôture de chaque exercice.

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

Article 14. Affectation des résultats

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Les associés peuvent cependant décider qu'une partie, ou la totalité du bénéfice, sera portée au crédit d'un compte bloqué au nom de la société.

Les associés supportent la perte s'il en a été constaté une, dans la même proportion que le bénéfice. En cas d'existence d'un compte bloqué au nom de la société, elle sera compensée avec le résultat positif de celui-ci.

Article 15. Dissolution-Liquidation-Partage

À l'expiration de la société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un

ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 1844-8 du Code civil et 10 à 14, 28 à 29 du décret du 3 juillet 1978.

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 (il peut en être décidé autrement (C. civ., art. 1844-9, al 1er)).

Article 16. Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de la liquidation, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction du tribunal de grande instance du siège social.

À cet effet, en cas de contestations, tout associé est tenu de faire élection de domicile dans le ressort du tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations sont régulièrement faites à ce domicile élu, sans avoir égard au domicile réel.

À défaut d'élection de domicile, les assignations et significations seront valablement faites au parquet du tribunal de grande instance du lieu du siège social.

Article 17. Frais

Les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront pris en charge par la société lorsqu'elle aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Article 18. Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales de publicité.

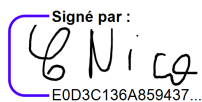
Article 19. Pouvoir pour Accomplissement des Actes

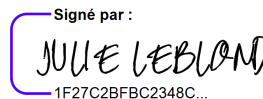
D'un commun accord, les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Ciprian Razvan NICA de faire procéder à l'immatriculation de la société.

Fait à CHELLES, le 16/12/2025, en quatre exemplaires originaux.

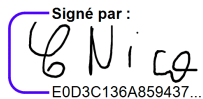
Ciprian Razvan NICA

Julie LEBLOND épouse NICA

Signé par :

E0D3C136A859437...

Signé par :

1F27C2BFBC2348C...

SAS JVCE representee par Ciprian Razvan NICA

Signé par :

E0D3C136A859437...