

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

« 12-14 rue SAINT PAUL »

Société Civile régie par les articles 1832 à 1870-1 nouveaux du Code Civil

Capital Social : 160 €

Siège Social : 12-14 rue SAINT PAUL 92200 NEUILLY SUR SEINE

STATUTS MIS A JOUR LE 22 DECEMBRE 2025

Le Gérant : Vincent MASSON

Certifié conforme

(17 pages paragraphées 1 à 17)

22.12.2025



TITRE I. - FORME. OBJET. DENOMINATION. DUREE

Article 1 - Forme

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code Civil, par les règlements pris pour son application, par tous textes qui viendraient à les modifier ou les compléter, et par les présents statuts.

Article 2 - Objet

La société a pour objet :

- l'acquisition de tout immeuble biens et droits immobiliers à usage d'habitation, commercial ou professionnel et notamment les lots 112 et 135 (appartement et cave) situés dans un immeuble à usage d'habitation sis 12-14 rue Saint Paul 92200 Neuilly sur Seine
 - la gestion et la location de ces biens pour son compte et celui de tous tiers ;
- Et, généralement, toutes opérations quelconques concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la nature civile de l'activité sociale.

Article 3 - Dénomination Sociale

La dénomination de la Société est :

«12-14 rue SAINT PAUL »

La dénomination sociale, avec les mots « Société Civile Immobilière », doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Elle doit être suivie de l'indication du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au : 12-14, rue Saint Paul 92200 Neuilly sur Seine
(chez Monsieur et Madame MASSON)

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville, du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la gérance, sous réserve de ratification de cette décision par la plus prochaine décision collective ordinaire des associés, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire des associés.

2 / H

Article 5 - Durée

I - La durée de la Société est fixée à 60 années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

H - Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un Mandataire de Justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

Article 6. - Total des apports - capital social - répartition

Le capital social est fixé à la somme de CENT SOIXANTE EUROS (160,00 EUR)

Il est divisé en CENT SOIXANTE (160) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 160 attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Vincent MASSON :
80 parts en pleine propriété numérotées de 81 à 160
80 en usufruit numérotées de 1 à 80

- Madame Agathe MICHEL, née FENECH :
80 parts en nue-propiété numérotées de 1 à 80

TOTAL : CENT SOIXANTE (160) parts sociales.



Article 7. - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de CENT SOIXANTE EUROS (160,00 EUR)

Il est divisé en CENT SOIXANTE (160) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 160 attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Vincent MASSON :
80 parts en pleine propriété numérotées de 81 à 160
80 en usufruit numérotées de 1 à 80

- Madame Agathe MICHEL, née FENECH :
80 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 80

TOTAL : CENT SOIXANTE (160) parts sociales.

Article 8. - Augmentation. Réduction du capital.

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois par décision collective extraordinaire des associés qui en fixe les modalités et notamment celles concernant la souscription et la libération des parts nouvelles.

Le capital social peut être augmenté, soit par émission de parts sociales nouvelles, soit par élévation de la valeur nominale des parts existantes :

- l'émission de parts sociales nouvelles peut résulter, soit d'apports extérieurs en nature ou en numéraire, soit de l'incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission.
- l'élévation du montant des parts peut résulter, soit de l'incorporation des réserves, bénéfiques ou primes d'émission, soit d'apports nouveaux effectués par tous les associés mais dans ce dernier cas, l'opération ne peut être réalisée qu'avec l'accord unanime des associés.

En cas d'augmentation de capital, les attributaires de parts nouvelles, s'ils n'ont déjà la qualité d'associé, devront être agréés dès les conditions fixées à l'article 11 ci-après.

Le capital social peut être réduit par décision collective extraordinaire des associés. soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts.



Article 9. - Représentation des parts.

Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions régulièrement intervenues.

Article 10. - Droits attachés aux parts.

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

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires 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 par justice à la demande du plus diligent.

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

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

Article 11. - Cession de parts entre vifs.

1. 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.

2. Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes autres cessions ne peuvent intervenir qu'à l'unanimité des Associés.

A l'effet d'obtenir l'agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit notifier le projet de cession à la société par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée AR, en indiquant les nom, prénom et adresse du cessionnaire proposé, le nombre de parts à céder et le prix offert.

La décision des associés, est, en cas d'agrément, notifiée au cédant, par lettre recommandée AR.

La cession doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

En cas de refus d'agrément, et préalablement à celui-ci, la gérance doit, par lettre recommandée, dans un délai de deux mois, aviser les associés de la cession projetée et leur rappeler les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil et celles du présent article. Les dispositions des articles 1862 et 1863 du Code civil s'appliquent.

5 M

3. Tout projet de nantissement de parts est soumis à agrément dans les conditions ci-dessus.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à condition que cette réalisation soit notifiée un mois au moins avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente.

Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Article 12. - Décès d'un associé.

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais se poursuit entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, lesquels sont soumis à agrément dans les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus, l'agrément étant donné éventuellement par l'Associé survivant.

En cas de refus d'agrément dans un délai de 9 mois à compter du décès de l'Associé, les héritiers ou les légataires ont droit à une indemnité correspondant à la valeur des parts sociales de leur auteur au jour de son décès.

Les héritiers, ayants droit ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit pour la gérance d'exiger, de tout notaire, la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

G R

3. L'assemblée est réunie au lieu indiqué dans la convocation.

La convocation est faite quinze jours au moins à l'avance, par lettre recommandée ; elle indique clairement l'ordre du jour.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais, par lettre recommandée.

4. En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par lettre recommandée AR.

Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ces documents pour émettre son vote, sur chaque résolution, par « oui » ou par « non ». La réponse est adressée par lettre recommandée. L'associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5. L'assemblée est présidée par le gérant ou le gérant le plus âgé ou par l'auteur de la convocation. Les fonctions de scrutateur sont remplies par un associé acceptant. Sa désignation n'est, cependant, pas obligatoire. L'assemblée peut désigner comme secrétaire la personne de son choix.

Il est établi une feuille de présence mentionnant les nom, prénom et adresse des associés présents ou représentés, le nombre de parts dont ils disposent, et l'identité des mandataires. Cette feuille de présence est signée par les associés présents en entrant et certifiée exacte par les membres du bureau ou, à défaut par le président de séance, y sont annexés les pouvoirs des associés représentés.

Elle est conservée au siège social.

6. Tout associé, y compris le titulaire de parts d'industrie, a le droit de participer aux assemblées.

Le droit de vote doit, dans tous les cas, être exercé personnellement.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote en assemblée ou exprimé dans un acte peut être exercé par mandataire, associé ou non.

Les représentants légaux d'associés incapables participent au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

7. Lorsqu'elles ne résultent pas d'un acte signé de tous les associés ou de leurs mandataires, les décisions collectives sont constatées par des procès-verbaux tenus et conservés par la Société.

Article 13. - Retrait.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois, à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée AR.

Toutefois, le retrait ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai de six ans.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, 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 14. - Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

Article 15. - Responsabilité des associés.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

Article 16. - Gérance.

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, choisies parmi les associés, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

2. Le gérant de la Société est Monsieur Vincent MASSON

3. Les fonctions de gérant ont une durée non limitée

8 

Elles cessent par son décès, sa déconfiture, sa faillite personnelle, son redressement ou sa liquidation judiciaires, sa révocation ou sa démission.

Le décès, la démission ou la révocation d'un gérant, associé ou non, n'entraînent ni la dissolution de la société, ni, en cas de démission ou de révocation d'un gérant associé, le droit pour celui-ci de se retirer de la société.

4. La rémunération du gérant est fixée par la décision qui le nomme. Le gérant a droit, en outre, au remboursement, sur justificatifs, de ses frais de représentation et de déplacement.

g K

Article 19. - Décisions collectives ordinaires.

Sont qualifiées d'ordinaires toutes les décisions autres que celles concernant le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés, ou la modification des statuts.

Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si cette majorité n'est pas atteinte, et sauf s'il s'agit de délibérer sur la nomination ou la révocation du gérant, les décisions sont, sur deuxième convocation, prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

Article 20. - Décisions collectives extraordinaires.

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions portant sur le retrait ou l'exclusion d'un associé, l'agrément de nouveaux associés ou la modification des statuts. Ces décisions, pour être valables, doivent être adoptées par la majorité en nombre des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales. Toutefois, le changement de nationalité, l'augmentation de l'engagement des associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité de tous les associés.

Article 21. - Exercice social.

L'exercice social commence le 1er Janvier et se termine le 31 Décembre de chaque année.

Le premier exercice social sera clos le 31 Décembre 2003.

Article 22. - Comptes. Droit de communication des associés.

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat ainsi qu'une annexe comportant toutes les informations complémentaires nécessaires à l'obtention l'une image fidèle de la société.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport ainsi que, le cas échéant, les rapports de l'organe de surveillance ou des commissaires aux comptes, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, ou joints à la lettre de consultation.

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

10 H

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

Article 23. - Affectation des résultats.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés déterminent la part attribuée à titre de dividende.

La part de chaque associé dans les bénéfices et sa contribution aux pertes est proportionnelle à la quotité du capital qu'il détient, et la part de l'associé qui n'a apporté que son industrie est égale à celle de l'associé qui a le moins apporté.

Les associés peuvent décider la création de tous postes de réserves, dont ils déterminent l'emploi.

Article 24. - Comptes courants.

Les associés peuvent laisser ou mettre à disposition de la société toutes sommes dont celle-ci peut avoir besoin. Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par accord entre l'intéressé et la gérance ; dans le cas où l'avance est faite par un gérant, ces conditions sont fixées par décision collective des associés.

Article 25. - Liquidation.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.


Le gérant en exercice lors de la dissolution exercera les fonctions de liquidateur. Il jouira des pouvoirs les plus étendus, pour mener à bien les opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, s'appliquent.

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'exerçant avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les pertes, s'il y a lieu, sont réparties entre les associés dans les mêmes proportions que le boni.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, l'expiration de la société ou sa dissolution pour quelque cause que ce soit, entraîne la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

11 

Article 26. - Contestations.

Toutes contestations qui pourraient surgir, relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la société ou de sa liquidation, entre les associés ou entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux de grande instance compétents.

Article 27. - Actes accomplis pour le compte de la société.

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts. Ledit état est ci-après annexé.

Article 28. - Pouvoirs.

Les associés donnent pouvoirs à l'un ou l'autre des co-gérants à l'effet, au nom et pour le compte de la société, de prendre les engagements suivants :

- négociation et signature de deux contrats de prêt pour l'acquisition des deux lots de l'immeuble visé à l'article 2 des présents statuts.

Les associés donnent tous pouvoirs à l'un ou l'autre des co-gérants à l'effet d'accomplir toutes formalités de constitution de la Société.

Article 29. - Frais.

Les frais, droits et honoraires des présents statuts seront à la charge de la société.

12 

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS
POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

NEANT

13 H

FACE ANNULÉE
Article 905 du Code Général des Impôts

14 *PH*

Article 5 - Durée

I - La durée de la Société est fixée à 60 années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée.

H - Par décision collective extraordinaire des associés, la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois sans que chaque prorogation puisse excéder 99 ans.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un Mandataire de Justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

Article 6. - Total des apports - capital social - repartition

Le capital social est fixé à la somme de CENT SOIXANTE EUROS (160,00 EUR)

Il est divisé en CENT SOIXANTE (160) parts sociales de UN EURO (1,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 160 attribuées aux associés, savoir :

- Monsieur Vincent MASSON :
80 parts en pleine propriété numérotées de 81 à 160
40 parts en nue-propriété numérotées de 1 à 40
40 parts en usufruit numérotées de 41 à 80

- Madame Agathe MICHEL, née FENECH :
40 parts en nue-propriété numérotées de 41 à 80

TOTAL : CENT SOIXANTE (160) parts sociales.

15 JH

Article 13. - Retrait.

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant comme en matière extraordinaire.

La décision collective devra être prise dans le délai de trois mois, à compter de la demande de retrait, notifiée par lettre recommandée AR.

Toutefois, le retrait ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai de six ans.

A moins qu'il ne soit fait application de l'article 1844-9, alinéa 3, du Code civil, 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 14. - Déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires.

En cas de déconfiture, faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaires atteignant l'un des associés, et à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité de dissoudre la société, il est procédé, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil, au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

Article 15. - Responsabilité des associés.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date d'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

Les actions contre les associés non liquidateurs ou leurs héritiers et ayants cause se prescrivent par cinq ans à compter de la publication de la dissolution de la société.

Article 16. - Gérance.

1. La société est gérée par une ou plusieurs personnes, choisies parmi les associés, désignées par une décision collective des associés, représentant plus de la moitié des parts sociales

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus des trois quarts des parts sociales.

2. Le gérant de la Société est Monsieur Vincent MASSON

3. Les fonctions de gérant ont une durée non limitée

16 JH