

**SCI 19BRETAGNE**

**Société civile immobilière au capital de 100 EUROS**  
**Siege Sociale : 16 rue Debellyme**  
**75003 PARIS**

En cours d'immatriculation au RCS de Paris

---

**STATUTS**

**Les soussignés :**

- **La société SIP**  
SASU. au capital de 131 000,00 Euros  
Siège social :16 rue Debelleyme 75003 PARIS  
Immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 753 049 147  
Représentée par son gérant Monsieur Jacques ZRIBI
  
- **Jacques ZRIBI,**  
Né le 24 Décembre 1983 à PARIS 19eme  
De nationalité française  
Demeurant au 16 rue Debelleyme 75003 PARIS,  
Marié sous le régime de la séparation de biens,

Ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait à acquérir la qualité d'associé :

## **SCI 19BRETAGNE**

**Société civile immobilière au capital de 100 EUROS Siege  
Sociale : 16 rue Debelleye-  
75003 PARIS**

En cours d'immatriculation au RCS de Paris

### **STATUTS**

---

#### **TITRE I**

##### **Forme-Objet- Dénomination- Siège- Durée-Exercice**

##### **Article 1 - Forme**

Il est formé, entre les parties aux présentes et tous nouveaux associés qu'ils pourront ultérieurement s'adjoindre, une Société Civile Immobilière, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes, ainsi que par les présents statuts.

##### **Article 2 - Objet**

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

L'acquisition, la construction et la cession de tous biens et ensembles immobiliers, la détention, la gestion , la location et l'exploitation de ces biens,

Et, plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement a cet objet et susceptible d'en favoriser le développement ou la réalisation , à condition d'en respecter le caractère civile

##### **Article 3 - Dénomination sociale**

La société a pour dénomination sociale :

**SCI 19BRETAGNE**

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile » et de l'énonciation du capital social.

##### **Article 4 - Durée**

La société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.

## Article 5 - Siège social

Le siège de la société est fixé : **16 rue Debelleye– 75003 PARIS**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, en ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

## Article 6 - Apports

Les apports faits par les associés sont les suivants :

### Apports en numéraire

La société SIP  
Pour un montant de neuf cent quatre-vingt-dix-neuf Euros.....99 €

Monsieur Jacques ZRIBI  
Pour un montant de un Euros..... 1 €

Montant total des apports en numéraire : \_\_\_\_\_  
Mille euros ..... 100 €

La totalité de cet apport en numéraire, soit la somme de cent {100} euros a été déposée au crédit d'un compte ouvert au nom de la société en formation.

Elle sera retirée par la gérance sur présentation du certificat du Greffe du tribunal de commerce attestant l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

## Article 7 - Capital social

### 7.1

Le capital social est fixé à la somme totale de **cent euros (100 €)**, se décomposant comme suit :

Il est divisé en **100 parts sociales de 1 € chacune numérotées de 1 à 100** et attribuées de la manière suivante :

La société SIP  
A concurrence de quatre-vingt-dix-neuf parts, numérotées de 1 à 99, ci.....99 parts

Monsieur Jacques ZRIBI  
A concurrence de une part, numérotée 1, ci.....1 parts

Total égal au nombre de part composant le capital social, \_\_\_\_\_  
Soit 100 parts, ci ..... 100 parts

Les associés déclarent que les parts en numéraire sont intégralement libérées à la souscription.

### 7.2

Le capital peut :

- être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés,
- être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés.

## **Article 8 - Parts sociales**

**8.1** .Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social, dans la répartition des bénéfices et dans le boni de liquidation :

- à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes,
- aux pertes ou malus de liquidation, s'il en existe,
- à la participation aux décisions collectives des associés.

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

**8.2.** Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-proprétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

## **Article 9 - Responsabilité des associés**

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perd alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux étant déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil ; à moins que les autres ne décident de dissoudre la société par anticipation.

## **Article 10 - Cessions de parts**

La cession n'est opposable à la société qu'autant qu'elle lui a été signifiée par acte extrajudiciaire ou qu'elle a été acceptée par elle dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication conformément à la loi.

La cession de parts entre associés est libre.

Toutes les cessions de parts à des ascendants et descendants et entre conjoints, n'interviennent qu'après agrément du cessionnaire, proposé par les associés se prononçant à la majorité des 2/3 au moins du capital social.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la société et à chacun des coassociés par lettre recommandée avec avis de réception, indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demandant l'agrément dudit cessionnaire. Dans le mois de la réception de cette lettre par la société, la société doit convoquer les associés en assemblée, ou faire procéder à une consultation écrite des associés à l'effet de les voir se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts ; si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir des parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement ; si aucun associé ne se porte acquéreur ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec avis de réception indiquant les noms des acquéreurs proposés ou l'offre de rachat par la société ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément à l'article 1843-4 du code civil, sans préjudice du droit pour le cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de 6 mois à compter de la dernière des notifications faite par lui à la société et à ses coassociés en vue de l'agrément du cessionnaire, l'agrément est réputé acquis à moins que les coassociés ne décident, dans le même délai, la dissolution de la société ; le cédant peut toutefois rendre caduque la décision en faisant connaître dans le mois de la décision, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la société, qu'il renonce à la cession projetée. Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de 2 mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

### **Article 11 - Transmission par décès ou suite à une liquidation de communauté entre époux**

Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession au profit des héritiers en ligne directe du titulaire, lesquels doivent, dans les plus courts délais, justifier à la société de leur état civil, de leur qualité et de la propriété divise ou indivise des parts sociales du défunt par la production d'un certificat de propriété ou de tous autres actes probants.

Toute transmission de parts sociales par voie de succession ou suite à une liquidation de communauté entre époux, au profit de personnes autres que les héritiers en ligne directe du défunt, ne peut avoir lieu qu'avec l'agrément des associés se prononçant à la majorité des 2/3 au moins du capital social.

A défaut d'agrément et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés sont seulement créanciers de la société et n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur ou à leur part dans ces droits déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

### **Article 12 - Retrait d'un associé**

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord unanime des associés ou par décision du président du tribunal de grande instance statuant en référé et autorisant le retrait pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts au jour du retrait. La valeur des parts est déterminée par accord entre les associés ou à défaut à dire d'expert en application des dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

### **Article 13 - Gérance**

**13.1.** La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

Monsieur Jacques ZRIBI né le 24 décembre 1983 et demeurant au 16 rue Debelleye 75003 PARIS est nommé gérant de la société.

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la déconfiture, la faillite, la révocation ou la démission. Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant, pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société, ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables :

- par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts ;
- par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

**13.2.** 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, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

**13.3.** Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans la gestion. Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage. Si une personne morale exerce les fonctions de gérant, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

#### **Article 14 - Action sociale**

Outre l'action en réparation du préjudice subi personnellement, un ou plusieurs associés peuvent intenter l'action sociale en responsabilité contre les gérants. Les demandeurs sont habilités à poursuivre la réparation du préjudice subi par la société ; en cas de condamnation du gérant, les dommages-intérêts sont alloués à la société. Aucune décision de l'assemblée des associés ne peut avoir pour effet d'éteindre une action en responsabilité contre les gérants pour la faute commise dans l'accomplissement de leur mandat.

#### **Article 15 - Assemblées d'associés**

**15.1.** Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux et les modifications statutaires sont prises en assemblée. Les autres décisions collectives sont prises en assemblée ou par consultation écrite, au choix du gérant.

**15.2.** L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu de la même ville à l'initiative de la gérance. Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués 15 jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée ; celle-ci indique l'ordre du jour.

Tout associé, quel que soit son nombre de parts a accès à l'assemblée et peut se faire représenter par son

conjoint ou un autre associé.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation. L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement. L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux statuts obligent tous les associés même absents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénoms et qualité du président, les nom et prénoms des associés présents ou représentés, le nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais soit par un juge du tribunal de commerce ou du tribunal d'instance, soit par le maire ou un adjoint du maire de la commune du siège de la société. Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite. Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

**15.3.** Si les associés sont consultés par écrit, la gérance notifie en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés. Chaque associé doit retourner un exemplaire daté et signé de chaque résolution en indiquant pour chacune d'elles « adoptée » ou « rejetée ». A défaut de ces mentions, ou en l'absence de réponse dans le délai prévu, l'associé est réputé s'être abstenu. Chaque associé dispose d'un délai maximum de 15 jours à compter de la date de réception des documents nécessaires à son information pour émettre son vote.

## **Article 16 - Information des associés**

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, 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.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, 15 jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé :

- peut se faire assister d'un expert,
- a, une fois l'an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois,
- après toute modification statutaire, peut demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande. La société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés, ainsi que des gérants.

### **Article 17 - Exercice social**

L'exercice social commence au 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Toutefois, le premier exercice social commencera au jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

### **Article 18 - Comptes sociaux**

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le compte d'exploitation générale, le compte de profits et pertes et le bilan de la société et rend compte de sa gestion aux associés.

Les associés doivent être convoqués en assemblée générale dans les 6 mois de la clôture de l'exercice à l'effet de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et sur l'affectation des résultats.

### **Article 19 - Affectation et répartition des résultats**

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, ainsi que de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Toutefois, avant toute distribution de ce bénéfice sous forme de dividendes proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, les associés peuvent décider de prélever toutes sommes qu'ils jugeront convenables pour les porter en tout ou partie à tous fonds de réserves ou encore pour les reporter à nouveau. Enfin, les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves disponibles ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par les associés ou, à défaut, par la gérance. Les pertes, s'il en existe, s'imputent d'abord sur les bénéfices non encore répartis, ensuite sur les réserves, puis sur le capital ; le solde, s'il y a lieu, est supporté par les associés proportionnellement à leurs parts sociales.

### **Article 20 - Dissolution - Liquidation**

La dissolution résulte de la décision collective des associés prise à cet effet, à la majorité exigée pour la modification des statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au

Registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention « société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés, ou en dehors d'eux, et nommés par décision ordinaire des associés, ou, à défaut, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête de tout intéressé. Le liquidateur représente la société : il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif. Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

#### **Article 21 - Contestations**

Toute contestation susceptible de s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre associés, relativement aux affaires sociales, doit être soumise au tribunal de grande instance du siège social. 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 ou significations sont régulièrement faites à ce domicile élu.

#### **Article 22 - Frais de constitution**

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par l'acte de constitution et ses suites incombent conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au Registre du commerce et des sociétés. A compter de cette immatriculation, ils sont entièrement pris en charge par la société.

#### **Article 23 - Engagements contractés au nom de la société avant son immatriculation**

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements nécessaires à la société en formation.

Fait à PARIS 02 mars 2026, en 5 exemplaires originaux

<b>La société SIP</b> <b>Représentée par Mr Jacques ZRIBI</b>	<b>Jacques ZRIBI,</b>
--	-----------------------

