STATUTS CONSTITUTIFS

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « ABC IMMOBILIER »

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les soussignés une **Société Civile Immobilière (SCI)** régie par :

- les articles 1832 et suivants du Code civil,
- les dispositions particulières applicables aux sociétés civiles,
- ainsi que par les présents statuts.

La société ne peut en aucun cas revêtir un caractère commercial. Elle conserve en toute circonstance une nature exclusivement civile.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet exclusif :

- l'acquisition, par voie d'achat, apport ou autrement, de tous biens et droits immobiliers ;
- la propriété, la détention, la conservation, la gestion et l'administration desdits biens ;
- leur exploitation par voie de location nue ou mise à disposition à titre meublé ou non meublé ;
- la prise de toute garantie ou sûreté réelle ou personnelle nécessaire à la réalisation de cet objet.

Et plus généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement à l'objet social et n'en modifiant pas le caractère exclusivement civil.

Toute activité commerciale ou assimilée est formellement interdite.

AB BC

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination :
SCI « ABC IMMOBILIER »

Tous actes et documents émanant de la société devront mentionner cette dénomination précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI », ainsi que l'indication du capital social.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :
59 rue Ponthieu - Bureau 326 - 75008 PARIS

Tout transfert, dans le département ou hors du département, devra être **approuvé à l'unanimité des associés**.

ARTICLE 5 – DURÉE

La durée de la société est fixée à **99 années** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée conformément aux statuts.

ARTICLE 6 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre de la même année.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à **4 500 euros**, divisé en **100 parts sociales** de **45 euros** chacune, intégralement souscrites et réparties entre les associés.

Le capital est constitué :

- d'un apport en nature d'une valeur totale de 3 000 euros, dont la description et l'évaluation figurent en annexe des présents statuts ;

- d'un apport en numéraire d'un montant total de 1 500 euros, versé par les associés lors de la constitution de la société.

Le capital pourra être augmenté ou réduit par décision unanime des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Le capital social est réparti entre les associés comme suit :

COULON Benoit, Stéphane,
né le 18/03/1972 à VERSAILLES (78),
demeurant 17 route du Chalonge - 89500 Dixmont,
de nationalité Française,
souscrit à 50 parts sociales,
soit un apport de 2 250 euros.

BOIX Amandine, Alexandra,
née le 22/02/1984 à MELUN (77),
demeurant 17 route du chalonge - 89500 DIXMONT,
de nationalité Française,
souscrit à 50 parts sociales,
soit un apport de 2 250 euros.

Les parts sociales attribuées confèrent à chaque associé :

- un droit proportionnel aux bénéfices et aux pertes ;

- un droit de vote dans les décisions collectives proportionnel au nombre de parts détenues ;

- un droit dans l'actif net lors de la liquidation.

Les parts sont attribuées en pleine propriété, sauf stipulation contraire expresse.

AB BC

ARTICLE 8 – FORME DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales :

- sont nominatives ;
- ne sont pas négociables ;
- sont indivisibles à l'égard de la société ;
- ne peuvent être cédées ou transmises que dans les conditions strictes prévues aux présents statuts.

Les copropriétaires indivis de parts sociales doivent se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique

---

ARTICLE 9 – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

9.1 Principe général

Toute cession, transmission, donation, échange, apport, ou constitution de nantissement portant sur des parts sociales, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément unanime des associés.

Cette règle s'applique notamment :

- aux cessions entre associés ;
- aux cessions entre conjoints ;
- aux transmissions au profit d'ascendants ou descendants ;
- aux transmissions par décès.

9.2 Procédure d'agrément

La demande d'agrément doit :

- être notifiée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception,
- préciser l'identité complète du cessionnaire et les conditions de l'opération projetée.

Le gérant convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai raisonnable.

La décision est prise à l'unanimité.

À défaut de réponse expresse dans un délai de trois mois, la demande est réputée refusée

---

9.3 Forme de l'acte

Toute cession ou transmission de parts doit :

- être constatée par acte authentique reçu par notaire ;
- être publiée et enregistrée conformément aux dispositions légales ;
- faire l'objet d'une inscription sur le registre des associés.

Toute cession réalisée sous seing privé est nulle et inopposable à la société

9.4 Sanction

Toute cession intervenue en violation des présents statuts est :

- nulle de plein droit ;
- inopposable à la société et aux associés ;
- susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur

---

ARTICLE 10 – GÉRANCE

10.1 Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques, nommés par assemblée générale extraordinaire à l'unanimité.

Par les présents statuts, les associés décident de nommer en qualité de gérants de la société, pour une durée indéterminée :

COULON Benoit, Stéphane,
né le 18/03/1972 à VERSAILLES (78),
demeurant 17 route du Chalonge - 89500 Dixmont,
de nationalité Française,

qui accepte les fonctions qui lui sont confiées ;

AB BC

BOIX Amandine, Alexandra,
née le 22/02/1984 à MELUN (77),
demeurant 17 route du chalonge - 89500 DIXMONT,
de nationalité Française,

qui accepte les fonctions qui lui sont confiées.

Le ou les gérants déclarent :

- ne faire l'objet d'aucune interdiction, incapacité ou incompatibilité les empêchant d'exercer ces fonctions ;

- accepter expressément le mandat qui leur est confié.

10.2 Révocation

Le gérant :

- ne peut être révoqué que par **décision unanime**

- et uniquement pour **juste motif**

Toute révocation abusive ouvre droit à indemnisation.

10.3 Pouvoirs du gérant

Le gérant peut accomplir les actes d'administration courante.

Toutefois, sont soumis à autorisation préalable unanime des associés :

- la vente ou l'apport de tout immeuble ;

- la constitution d'hypothèque ou de toute sûreté ;

- la souscription de tout emprunt ;

- toute modification des statuts ;

- toute cession de parts sociales ;

- tout engagement supérieur à 15 000 euros.

Tout acte accompli en violation de ces limitations pourra engager la responsabilité personnelle du gérant.

AB BC

10.4 Rémunération

Le ou les gérants exerceront leurs fonctions à titre gratuit.

ARTICLE 11 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

11.1 Assemblée annuelle obligatoire

Les associés se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire afin de :

- statuer sur les comptes de l'exercice écoulé ;
- décider de l'affectation du résultat ;
- donner quitus au gérant

11.2 Modalités

Les décisions collectives :

- sont constatées par procès-verbal écrit ;
- sont signées par tous les associés ;
- sont conservées au siège social dans un registre spécial.

Les convocations sont adressées par écrit avec indication de l'ordre du jour.

ARTICLE 12 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

12.1 – Principe

Les associés peuvent mettre à disposition de la société des sommes en compte courant, avec l'accord de la gérance.

Ces avances constituent des créances distinctes du capital social.

12.2 – Rémunération

Les sommes portées en compte courant peuvent produire intérêt.

AB BC

Le taux est fixé par décision collective des associés, dans la limite du taux fiscalement déductible en vigueur.

À défaut de décision expresse, les avances ne produisent pas intérêt.

12.3 – Remboursement

Sauf convention contraire :

- Les comptes courants sont remboursables sur décision de la gérance,
- Sous réserve que le remboursement ne compromette pas la situation financière de la société.

En cas de difficulté financière, la gérance peut suspendre temporairement tout remboursement.

12.4 – Subordination

En cas de liquidation ou de procédure collective, les comptes courants sont remboursés après règlement des créanciers extérieurs.

ARTICLE 13 – COMPTABILITÉ

La société tient :

- une comptabilité régulière conforme aux règles applicables aux sociétés civiles ;
- un registre des associés ;
- un registre des procès-verbaux.

Un inventaire est établi annuellement.

AB BC

ARTICLE 14 – MODIFICATION DES STATUTS

Toute modification statutaire requiert :

- la tenue d'une assemblée générale extraordinaire ;
- la décision unanime des associés.

ARTICLE 15 – DISSOLUTION

- La dissolution anticipée ne peut être décidée que par décision unanime des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.
- La liquidation est effectuée par un liquidateur nommé à l'unanimité.

ARTICLE 16 – DÉMEMBREMENT DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un démembrement de propriété entre usufruitier et nu-propriétaire.

16.1 – Droits de vote

En cas de démembrement :

- Le droit de vote appartient au **nu-propriétaire pour toutes les décisions extraordinaires**, notamment celles relatives :
    - à la modification des statuts,
    - à l'augmentation ou réduction du capital,
    - à la dissolution anticipée,
    - à la cession d'immeuble,
    - à la transformation de la société.
- Le droit de vote appartient à **l'usufruitier pour les décisions ordinaires**, notamment :

AB BC

- l’approbation des comptes,
- l’affectation du résultat,
- le quitus au gérant,
- les décisions relatives à la gestion courante.

Toute convention contraire entre usufruitier et nu-propriétaire est inopposable à la société.

16.2 – Droit aux bénéfices

Les bénéfices distribuables reviennent à l’usufruitier.

En cas de mise en réserve des bénéfices, ceux-ci accroissent la valeur de la nue-propriété.

16.3 – Information

L’usufruitier et le nu-propriétaire ont chacun droit à l’information sociale complète.

Les convocations aux assemblées sont adressées aux deux.

16.4 – Cession

La cession de parts démembrées est soumise aux clauses d’agrément prévues par les présents statuts, tant pour l’usufruit que pour la nue-propriété.

ARTICLE 17 – DÉCÈS D’UN ASSOCIÉ – CONTINUATION – RACHAT

17.1 – Principe

La société n’est pas dissoute par le décès d’un associé.

Les héritiers ou ayants droit ne deviennent associés qu’après agrément unanime des associés survivants, conformément aux dispositions relatives à l’agrément.

AB BC

17.2 – Refus d’agrément

En cas de refus d’agrément, les associés survivants sont tenus :

- soit d’acquérir ou de faire acquérir les parts du défunt,
- soit de faire procéder à une réduction de capital par annulation desdites parts.

Cette opération devra intervenir dans un délai maximal de **six mois** à compter du refus d’agrément.

17.3 – Fixation du prix

À défaut d’accord amiable sur la valeur des parts dans un délai d’un mois :

La valeur sera déterminée par un expert désigné conformément à l’article 1843-4 du Code civil.

La décision de l’expert s’impose aux parties.

17.4 – Modalités de paiement

Le prix pourra être payé :

- soit comptant,
- soit avec un échéancier maximal de 24 mois,
- éventuellement assorti d’un intérêt légal.

Jusqu’au paiement intégral, les héritiers disposent d’un simple droit de créance et ne participent pas aux décisions sociales.

ARTICLE 18 – CLAUSE DE SÉCURITÉ GÉNÉRALE

Tout acte accompli en violation des présents statuts pourra :

- être annulé judiciairement ;
- engager la responsabilité personnelle de son auteur ;

AB BC

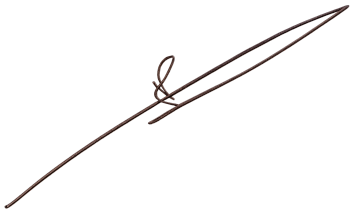
- donner lieu à des dommages et intérêts.

Fait en autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct.

Fait à Dixmont

Le 16/02/2026

COULON Benoit



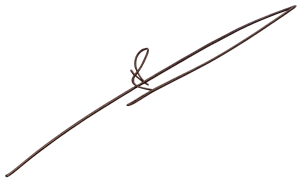
BOIX Amandine



Le gérant étant désigné dans les statuts constitutifs, mentionner de façon manuscrite "Bon pour acceptation des fonctions de gérant" suivi de la signature :

COULON Benoit

Bon pour acceptation des fonctions de gérant



BOIX Amandine

Bon pour acceptation des fonctions de gérant



AB BC

ANNEXE 1 – APPORTS EN NATURE EFFECTUÉS LORS DE LA CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Conformément à l'article 6 des présents statuts, il est apporté à la société des biens en nature d'une valeur totale de **3 000 euros**.

Les associés déclarent que ces biens sont apportés **libres de toute sûreté, charge ou restriction**, sauf mention contraire.

---

1. Désignation des biens apportés

Les biens apportés en nature (mobilier destiné à l'équipement du bien immobilier) sont détaillés dans le tableau ci-dessous :

Désignation du bien	État	Valeur retenue
Lave-linge Beko	Très bon état	120 €
Hotte de cuisine Ikea	Très bon état	250 €
Plaque de cuisson Bosch	Bon état	120 €
Lave-vaisselle Whirlpool	Très bon état	250 €
Micro-ondes	Très bon état	45 €
Réfrigérateur Liebherr	Très bon état	800 €
Bac à douche Villeroy & Boch	Neuf	100 €
Canapé-lit	Bon état	375 €
Canapé de jardin	Bon état	800 €
Table de jardin	Bon état	80 €
Chaises de jardin	Bon état	60 €

Valeur totale retenue : **3 000 euros**

---

2. Évaluation des apports

Les associés déclarent que les biens apportés ont été évalués d'un commun accord à la somme totale de : **3 000 euros (trois mille euros).**

AB BC

Cette évaluation est faite sous leur responsabilité, conformément aux dispositions applicables aux sociétés civiles.

Les associés reconnaissent expressément que cette valeur correspond à la valeur réelle des biens au jour de la constitution.

---

3. Attribution des parts sociales

En rémunération de ces apports en nature, il est attribué aux associés un nombre de parts sociales correspondant à la valeur de leurs apports, conformément à la répartition prévue à l'article 6 des statuts.

---

4. Transfert de propriété

Les biens apportés deviennent la propriété de la société **à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés**.

À compter de cette date, la société en aura la pleine jouissance.

---

5. Garantie d'apport

Les apporteurs garantissent la société :

- de la propriété des biens apportés,
- de l'absence de tout privilège, nantissement ou charge non déclarée.

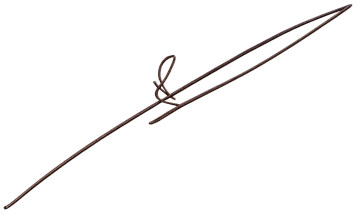
Ils s'engagent à indemniser la société de toute éviction ou contestation pouvant survenir.

Fait à **Dixmont**

Le **16 février 2026**

Signatures des associés :

COULON Benoit



BOIX Amandine



AB BC