

## SCI DES MACECLIERS

Société civile Immobilière au capital de 1 000 €

Siège social : Chemin de la Comtesse

08300 RETHEL

478 782 642 RCS SEDAN

*Pour copie conforme le 26/02/2026*



## STATUTS

MIS A JOUR LE 10 NOVEMBRE 2023

### ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.

Elle est régie par les articles 1845 à 1870-1 du code civil.

### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition de tous immeubles, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles ou droits immobiliers, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher à son objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société est dénommée "SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DES MACECLIERS".

#### ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à RETHEL (08300) Chemin de la Comtesse.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation.

La prorogation de cette durée pourra être décidée, avant son expiration, à l'unanimité des associés.

#### ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté à la société :

1/ Monsieur Anthony FERRARI apporte à la société une somme en numéraire de CINQ CENTS EUROS 500,00 €

2/ Monsieur Steve FERRARI apporte à la société une somme en numéraire de CINQ CENTS EUROS 500,00 €

TOTAL DES APPORTS : MILLE EUROS 1.000,00 €

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €)

Il est divisé en CENT (100) parts sociales de DIX EUROS (10,00 €) chacune, numérotées de 1 à 100.

Ces parts sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports de la façon suivante :

Monsieur Anthony FERRARI : CINQUANTE parts numérotées de 1 à 50	50
Monsieur Steve FERRARI : CINQUANTE parts numérotées de 51 à 100	50
Total	100

#### ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

I - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes.

II - A l'égard des tiers, 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.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

IV - Les créanciers ou héritiers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents sociaux.

## ARTICLE 9 - MUTATIONS ENTRE VIFS A TITRE ONEREUX OU GRATUIT

### I - CESSIBILITE

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les autres cessions ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés. A cette même condition d'unanimité, serait prise la décision de dissolution anticipée.

### II - PUBLICITE DU PROJET

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La notification sera faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant l'identité du futur cessionnaire, les parts cédées, éventuellement le prix et les modalités de paiement.

### III - DECISION D'AGREMENT

Chaque associé doit faire connaître à la société s'il donne ou non son agrément dans le mois de la notification ; le silence équivaut à une acceptation tacite.

Ce délai écoulé, la gérance notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours, le résultat de la consultation au cédant et aux autres associés.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au cédant, l'agrément est réputé accordé.

La cession doit intervenir dans le mois de la notification de l'agrément ou de l'expiration des délais ci-dessus, faute de quoi l'agrément est réputé caduc.

### IV - REFUS D'AGREMENT

Le refus d'agrément ne peut s'exprimer qu'accompagné d'une offre d'achat.

La notification de la décision de refus formulera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre qui devra porter sur la totalité des parts à céder indiquant le nom du ou des cessionnaires et le prix offert.

En cas de pluralité de cessionnaires, chacun achètera un nombre de parts proportionnel aux parts qu'il possède sauf accord contraire.

Si l'offre d'achat émane d'un tiers, il devra être agréé par tous les associés.

## V - RENONCIATION AU PROJET

Le cédant pourra renoncer à la cession :

- si son cessionnaire n'est pas agréé pour tout ou partie des parts cédées,
- si le prix offert ou fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

Le cessionnaire qui a fait offre d'achat pourra également renoncer à la cession si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

La gérance peut alors lui substituer un autre cessionnaire dont l'agrément devra intervenir dans le mois de la renonciation.

La renonciation du cédant sera notifiée à la société par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la connaissance, par le cédant, de la décision de l'expertise.

Dans le même délai, le cessionnaire notifiera sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et au cédant, faute de quoi il sera réputé avoir accepté le prix fixé par l'expert.

## VI - REALISATION DE LA CESSION

La cession en suite d'offre d'achat devra être réalisée dans le mois suivant le délai prévu pour l'éventuelle renonciation du cédant ou dans le mois de l'acceptation de l'offre par ce dernier, le prix sera payable selon les mêmes modalités que celles rapportées à la notification du projet de cession.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Toute cession sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

## ARTICLE 10 - MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou légataires ne deviennent associés, qu'après avoir été agréés.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés non agréés seraient indemnisés dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

Le paiement devra intervenir dans les trois mois de la conclusion du rapport d'expert.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Toute mutation sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

payer restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête du représentant de la société sur autorisation de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation du représentant de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, de tout associé, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés, les parts de l'associé défaillant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

Notification par lettre recommandée est faite à tous les associés y compris celui défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique, ainsi que du montant de la mise à prix. Son contenu est publié dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

La vente a lieu par le ministère d'un notaire pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La somme provenant de la vente est imputée sur ce qui reste dû à la société par l'associé défaillant, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

## ARTICLE 12 - RETRAIT - EXCLUSION

I - Un associé peut se retirer totalement ou partiellement avec l'autorisation de tous les associés ou de justice pour justes motifs.

Le retrait peut intervenir à toute époque.

Le retrayant notifie son intention à la société et à chacun des associés.

La notification peut être faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé doit faire connaître à la société dans le mois de la notification s'il autorise le retrait et, éventuellement, se porte candidat pour acquérir des parts à un prix qu'il propose.

Le silence d'un associé équivaut à une autorisation tacite sans rachat de parts.

Le délai écoulé, la gérance notifie par lettre recommandée, dans les quinze (15) jours, au retrayant et aux autres associés, la décision prise.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au retrayant, le retrait est réputé autorisé.

Le retrait peut avoir lieu :

- par rachat des parts du retrayant par un ou plusieurs associés,
- par partage partiel, annulation des parts du retrayant et réduction du capital social.

II - L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour incapacité juridique, liquidation judiciaire ou redressement judiciaire.

La décision ne peut être prise qu'à l'unanimité des autres associés.

La décision sera notifiée par acte d'huissier à l'associé exclu ou à son représentant.

III - Le retrait ou l'exclusion aura effet à la clôture de l'exercice social au cours duquel la décision des associés aura été prise, sauf entente pour une autre date.

La valeur des parts sociales sera déterminée, à défaut d'accord, par un expert désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.

Le retrayant pourra renoncer à son projet si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

---

Le paiement aura lieu comptant dans les trois mois de la notification de l'expertise.

## ARTICLE 13 - GERANCE

### I - NOMINATION

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision des associés prise à la majorité simple en capital.

La gérance sera assurée pendant la durée de la société par Monsieur Anthony FERRARI et par Monsieur Steve FERRARI, avec faculté d'agir séparément, qui acceptent.

### II - POUVOIRS

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

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.

Le ou les gérants ne peuvent, toutefois, sans y avoir été préalablement autorisés par décision de l'assemblée générale extraordinaire prise à la majorité des 3/4 du capital social :

- aliéner les immeubles sociaux ;
- contracter des emprunts au nom de la société ;
- conférer une hypothèque ou tous autres droits réels sur les biens de la société ;
- rendre la société caution ou donner des avals ;
- faire une remise de dette ;
- donner ou prendre à bail un immeuble pour une durée supérieure à douze ans.

Le ou les gérants peuvent sous leur responsabilité personnelle conférer toutes délégations de pouvoirs spéciales et temporaires.

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans son objet social.

Le gérant peut, en tenant compte des dispositions ci-dessus, déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

### III - INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir de la gérance, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble 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 encourues ou prévues.

### IV - CESSATION DES FONCTIONS

Les associés, à la majorité simple en capital peuvent révoquer le gérant, comme ce dernier peut démissionner, sans avoir à justifier de la décision.

## ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

### I - MAJORITE

Les décisions extraordinaires concernant le pacte social sont prises, sauf dispositions contraires des statuts par la majorité des trois quarts en capital.

Les autres décisions sont ordinaires et sont prises, sauf dispositions contraires des statuts à la majorité simple en capital.

Chaque associé disposera d'autant de voix qu'il possède de parts sociales. En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les assemblées.

#### En cas de démembrement de propriété:

Les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, ci-après défini, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, tant dans les assemblées ordinaires que dans les assemblées extraordinaires, sauf lorsque la décision a pour conséquence :

- la dissolution de la société,
- le changement d'objet,
- le changement de nationalité de la société.

Dans ces trois hypothèses, le droit de vote appartient aux nus-proprétaires.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées dans lesquelles, les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal, leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

La majorité est appréciée en ne tenant compte que des associés présents ou représentés.

### II - FORME

Pour tout ce qui concerne la forme, il est fait référence aux articles 39 à 57 du 78-704 du 3 juillet 1978.

#### LE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2004.

#### LE 16 - BENEFICES ET PERTES

Le bénéfice dont la distribution aura été décidée sera réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital, après mise en réserve des sommes les par l'assemblée.

Les pertes seront supportées dans la même proportion.

#### LE 17 - LIQUIDATION

Après dissolution, la société est liquidée par la gérance en exercice.

Le boni de liquidation sera réparti entre les associés proportionnellement à leurs parts dans les bénéfices.

#### LE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations pouvant s'élever pendant le cours de la société ou sa liquidation, entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

#### LE 19 - ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE - SANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et les engagements dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs et notamment :

1ent) Acquérir un immeuble sis à REIMS, Marne, rue des Macécliers, moyennant un montant de SEPT CENT MILLE EUROS (700.000 €), payable comptant.

2ent) Souscrire auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DU NORD un crédit d'un montant de NEUF CENT TRENTÉ MILLE EUROS (930.000 €), à durée de 180 mois, et consentir toutes garanties à cet effet.

Tous pouvoirs sont donnés aux gérants à cet effet, avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

Après immatriculation de la société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés appelés à statuer sur les comptes de l'exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société.

Enfin, tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir les formalités de publicité

DONT ACTE

Et, lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire associé.

Suivent les signatures et la mention :

Enregistré à REIMS-NORD - le 14 septembre 2004 - bordereau 984 case 1 - reçu : néant - signé : illisible.