

A L'ECHAPPEE BELLE DU PAYS DE MORMAL
Société Civile Immobilière au capital de 1000 euros
Adresse du siège social : 80 route de Valenciennes, 59530 Le Quesnoy

STATUTS

Mise à jour le 08 janvier 2026
Certifiés conformes à l'original

BC
BS

SAUT DE PAGE

Les soussignés :

Madame Benoite Marie SERMESANT dont le domicile est à VALENCIENNES (59300) 3 Avenue Desandrouin née le 17 novembre 1978 à SAINT-SAULVE, pacsée.

Monsieur Christophe Jacques BALZAN dont le domicile est à VALENCIENNES (59300) 3 Avenue Desandrouin né le 18 décembre 1968 à VALENCIENNES, pacsé.

Ci-après les « **Associés** »

ont décidé de constituer une société civile immobilière (la « **Société** ») et d'adopter les présents statuts (les « **Statuts** »).

TITRE 1 : FORME. DENOMINATION . OBJET. DUREE. SIEGE SOCIAL. EXERCICE SOCIAL

ARTICLE 1 : FORME

La Société formée a le caractère d'une société civile immobilière régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 : DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la Société est A L'ECHAPPEE BELLE DU PAYS DE MORMAL.

La dénomination sociale doit être inscrite sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et doit être précédée ou suivie par les mots « société civile immobilière » ainsi que de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 3 : OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition et la gestion par location ou autrement d'immeubles ou de biens immobiliers,
- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet à condition d'en respecter le caractère civil.

ARTICLE 4 : DUREE

La durée de la Société est de 99 ans à partir de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 : SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé à l'adresse suivante :

80 route de Valenciennes, 59530 Le Quesnoy

Bc

Bs

Il peut être déplacé en tout autre endroit de la ville ou du département par décision de la gérance sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale des associés ou partout ailleurs par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 6 : EXERCICE SOCIAL

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

Le premier exercice social débutera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

TITRE 2 : APPORTS. CAPITAL SOCIAL. PARTS SOCIALES

ARTICLE 7 : APPORTS

Lors de la constitution de la Société, les Associés ont apporté les sommes suivantes :

- **Madame Benoite Marie SERMESANT** : CINQ CENTS EUROS (500 €), représentant CINQ CENT (500) parts sociales de la Société de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune numérotées de UN (1) à CINQ CENT (500).

Madame Benoite Marie SERMESANT déclare :

- être pacsée avec Monsieur Christophe Jacques BALZAN ;
- que la convention de PACS ne contient aucune stipulation d'indivision des biens qu'ils acquièrent et qu'en conséquence les droits sociaux rémunérant son apport lui seront propres et qu'il aura seul la qualité d'associé.
- **Monsieur Christophe Jacques BALZAN** : CINQ CENTS EUROS (500 €), représentant CINQ CENTS (500) parts sociales de la Société de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune numérotées de CINQ CENT UN (501) à MILLE (1000).

Monsieur Christophe BALZAN déclare :

- être pacsé avec Madame Benoite marie SERMESANT ;
- que la convention de PACS ne contient aucune stipulation d'indivision des biens qu'ils acquièrent et qu'en conséquence les droits sociaux rémunérant son apport lui seront propres et qu'il aura seul la qualité d'associé.

Les apports des Associés n'ont pas été libérés.

La libération des apports interviendra dans les conditions prévues à l'article intitulé "Libération des apports".

ARTICLE 8 : LIBERATION DES APPORTS

Apports en numéraire

La gérance demande la libération des apports en numéraire par lettre recommandée avec accusé de réception. Les apports doivent être libérés dès la première demande de la gérance, dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre recommandée. La libération peut être intégrale ou par fractions successives selon les besoins de la Société.

Bc

Bs

Si un associé ne respecte pas cette obligation, ses droits seront mis en vente un mois après une mise en demeure restée sans réponse. Le prix de la vente est déterminé par l'assemblée générale qui se prononce à la majorité des deux-tiers du capital social, sachant que les parts détenues par l'associé défaillant ne sont pas comptabilisées.

Apports en nature

Les parts rémunérant un apport en nature sont intégralement et immédiatement libérées. Cette libération s'effectue par la mise à disposition effective du bien.

ARTICLE 9 : Capital social

Le capital social de la Société est fixé à MILLE EUROS (1000 €) et est divisé en MILLE (1000) parts sociales de valeur identique soit UN EURO (1 €) chacune. Les parts sociales sont réparties et attribuées de la manière suivante :

- **Madame Benoite Marie SERMESANT** : CINQ CENTS EUROS (500 €), représentant CINQ CENTS (500) parts sociales de la Société de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune numérotées de UN (1) à CINQ CENTS (500).

Madame Benoite Marie SERMESANT déclare

- être pacsée avec Monsieur Christophe Jacques BALZAN ;
- que la convention de PACS ne contient aucune stipulation d'indivision des biens qu'ils acquièrent et qu'en conséquence les droits sociaux rémunérant son apport lui seront propres et qu'il aura seul la qualité d'associé.
- **Monsieur Christophe Jacques BALZAN** : CINQ CENTS EUROS (500€), représentant CINQ CENTS (500) parts sociales de la Société de UN EURO (1 €) de valeur nominale chacune numérotées de CINQ CENTS UN (501) à MILLE (1000).

Monsieur Christophe BALZAN déclare

- être pacsé avec Madame Benoite marie SERMESANT ;
- que la convention de PACS ne contient aucune stipulation d'indivision des biens qu'ils acquièrent et qu'en conséquence les droits sociaux rémunérant son apport lui seront propres et qu'il aura seul la qualité d'associé.

Les parts sociales ont été souscrites entièrement et libérées dans les conditions exposées ci-dessus.

ARTICLE 10 : AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social peut être augmenté sur décision de l'assemblée générale extraordinaire. L'opération peut prendre la forme de création de parts sociales nouvelles ou d'élévation de la valeur nominale des parts existantes. Il peut aussi être augmenté par incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices.

Les attributaires de parts sociales n'ayant pas déjà la qualité d'associé doivent être agréés dans les conditions prévues par les présents Statuts.

Les associés ne disposent pas d'un droit préférentiel de souscription.

Le capital social peut être réduit sur décision de l'assemblée générale extraordinaire. L'opération peut prendre la forme d'un rachat ou d'un remboursement des parts sociales. La réduction du capital social ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

BC

BS

ARTICLE 11 : REVENDEICATION PAR UN CONJOINT DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Lorsque le conjoint d'un associé se prévaut du statut d'associé au titre de l'article 1832-2 du Code civil, il doit être agréé par les associés en cas de cessions de parts de la Société à des personnes étrangères à la Société. Dans ce cas, l'associé époux du conjoint ne prend pas part au vote et le calcul de la majorité ne prend pas en compte ses parts.

ARTICLE 12 : DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Généralités

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Seuls les statuts et les actes modifiant les parts sociales peuvent conférer des droits aux associés.

Droits financiers

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans la répartition des bénéfices sociaux et de l'actif net en cas de liquidation, proportionnellement au nombre de parts détenues.

Droits de vote

Par dérogation au principe proportionnel au capital :

- Madame **Benoite Marie SERMESANT** dispose de cinquante pour cent (50 %) des droits de vote ;
- Monsieur **Christophe BALZAN** dispose de cinquante pour cent (50 %) des droits de vote ;

Indivision

Les parts sociales étant indivisibles par rapport à la Société, les associés indivis ne peuvent se faire représenter que par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique désigné parmi les indivisaires ou en dehors. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné par décision de justice à la demande de l'une des parties.

Démembrement

En cas de démembrement de propriété, les droits financiers suivent la répartition usufruit/nu-propriété. Toutefois, les droits de vote demeurent attribués conformément à la répartition prévue ci-dessus, indépendamment du démembrement.

ARTICLE 13 : CESSION DE PARTS. AGREMENT

La cession de parts sociales se fait par acte authentique ou sous seing privé et doit être notifiée à la Société par acte authentique. Dans le cas où un registre de transfert existe, la cession devient opposable à la Société dès transfert sur ce registre.

Les parts sociales sont librement cessibles au profit des ascendants ou descendants du cédant.

Les parts sociales ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

En cas de procédure d'agrément, l'associé cédant informe la Société et chacun de ses associés par lettre recommandée avec accusé de réception de l'identité du cessionnaire et du nombre de parts cédées. La gérance réunit l'assemblée générale extraordinaire des associés dans un délai d'un mois. La décision n'a pas à être motivée. Elle est notifiée par la gérance à l'associé cédant.

En cas de refus de l'agrément, des associés ou des tiers agréés peuvent présenter des offres d'achat au cédant dans les trois mois suivant la décision de refus.

En l'absence d'offre d'achat dans les six mois, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne demandent la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut empêcher la dissolution en annonçant à la gérance qu'il renonce à la cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Bc

Bs

ARTICLE 14 : TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la transmission aux ayant-droits dudit associé est soumise à agrément.

TITRE 3 : ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE.

ARTICLE 15 : GERANCE

La Société est régie par un ou plusieurs Gérants choisis parmi les associés ou des tiers. Les gérants sont nommés par une décision des associés prise en assemblée générale ordinaire.

Les Associés décident de nommer en tant que premiers Gérants de la Société sans limitation de durée les personnes suivantes :

Monsieur Christophe BALZAN dont le domicile est à VALENCIENNES (59300) 3 Avenue Desandrouin né le 18 décembre 1968 à VALENCIENNES

Madame Benoite Marie SERMESANT dont le domicile est à VALENCIENNES (59300) 3 Avenue Desandrouin née le 17 novembre 1978 à SAINT-SAULVE

qui déclarent accepter la mission qui vient de leur être confiée et qu'il n'existe de leur chef aucune incompatibilité ni interdiction à leur nomination.

La décision de désignation du ou des Gérants est prise par les associés réunis en assemblée générale ordinaire aussitôt après la signature des statuts.

Il est possible de réélire les Gérants sortants.

La nomination et la cessation de fonction du ou des Gérants sont rendues publiques conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 16 : DEMISSION DU GERANT

La démission du Gérant n'emporte pas dissolution de la Société. Elle est effective à la date de clôture de l'exercice au cours duquel elle a été notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 17 : REVOCATION DES GERANTS

Il peut être mis un terme au mandat du ou des Gérants par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales de la Société.

ARTICLE 18 : POUVOIRS DE LA GERANCE

Le Gérant peut effectuer tous les actes de gestion courante compatibles avec l'objet de la Société. Il consacre son temps aux affaires et à la gestion de la Société. Il engage, par ses actes, la Société à l'égard des associés lorsqu'il agit dans les limites de l'objet social. Il engage également la Société à l'égard des tiers. Il peut donner une délégation de pouvoir limitée dans le temps et dans son objet à toute personne de son choix.

En cas de gérance par plusieurs Gérants, les cogérants peuvent s'opposer aux décisions prises par les autres cogérants avant leur mise en œuvre.

ARTICLE 19 : REMUNERATION DE LA GERANCE

Les modalités de rémunération du ou des Gérants sont arrêtées par les associés par décision ordinaire.

ARTICLE 20 : RESPONSABILITE DES GERANTS

Be

BS

Le ou les Gérants de la Société sont individuellement responsables envers la Société et les tiers pour tout acte constituant une infraction aux dispositions légales ou réglementaires, tout acte violant les statuts ou constituant une faute de gestion.

Si plusieurs Gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Si la Gérance est exercée par une personne morale, ses dirigeants sont soumis aux mêmes règles de responsabilité que s'ils étaient gérants en leur nom propre.

ARTICLE 21 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

Un commissaire aux comptes doit être désigné dans la Société dès lors qu'elle dépasse les seuils fixés par la loi. En dehors des cas prévus par la loi, la Société peut se doter d'un commissaire aux comptes par décision ordinaire des associés.

TITRE 4 : DECISIONS COLLECTIVES.

ARTICLE 22 : DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions collectives sont prises à l'initiative du ou des gérants qui peuvent consulter les associés par écrit ou en réunissant une assemblée générale. Un associé peut également adresser une demande de réunion de l'assemblée générale à la gérance.

ARTICLE 23 : CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Les assemblées générales ordinaires et extraordinaires sont convoquées à l'initiative du gérant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant la tenue de l'assemblée. La lettre doit indiquer clairement l'ordre du jour de l'assemblée et son lieu. Si tous les associés sont présents ou représentés, la convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai.

ARTICLE 24 : PRESIDENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée est présidée par le gérant le plus âgé. En son absence, il peut être demandé à l'associé représentant le plus grand nombre de parts sociales de prendre la présidence. En cas de refus, l'assemblée peut désigner un associé.

ARTICLE 25 : DECISION COLLECTIVE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire des associés exige la présence ou la représentation d'au moins la moitié des parts sociales.

Les décisions doivent être adoptées par des associés représentant au moins la moitié du capital présent.

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an pour statuer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé, la répartition des bénéfices et toute autre décision n'appartenant pas au champ des décisions extraordinaires. Elle procède à la nomination et au remplacement des Gérants.

ARTICLE 26 : DECISION COLLECTIVE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire des associés exige la présence ou la représentation d'au moins les deux tiers des parts sociales.

Les décisions doivent être adoptées par des associés représentant les deux tiers du capital présent.

Be

BS

L'assemblée générale extraordinaire statue sur toute décision entraînant une modification des statuts, une augmentation ou une réduction du capital, la dissolution anticipée de la Société, sa fusion avec d'autres sociétés, sa transformation, une modification de la répartition des bénéfices ou toute autre décision dont les présents statuts exigent qu'elle revête cette nature.

ARTICLE 27 : DECISION PAR CORRESPONDANCE

Le ou les gérant(s) peuvent demander aux associés de prendre une décision par écrit. Les documents nécessaires sont envoyés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les associés disposent d'au moins quinze jours pour répondre en inscrivant la mention « OUI » ou « NON » au bas de chaque résolution proposée. A défaut, l'associé est réputé s'être abstenu.

ARTICLE 28 : APPROBATION DES COMPTES SOCIAUX

L'inventaire, le bilan et le compte de résultats sont soumis aux associés au plus tard six mois après la clôture de l'exercice.

ARTICLE 29 : CONSTATATION DES DELIBERATIONS

Un procès-verbal est rédigé après toute délibération des associés. Il est signé par la gérance et s'il y a lieu le président de la séance. Il doit obligatoirement mentionner la date et l'heure de l'assemblée, les noms et prénoms du ou des Gérants, des associés présents ou leurs représentants et le nombre de parts détenues par eux. Il expose également les documents soumis à discussion et résume les débats. Il est signé par les associés présents.

TITRE 5 : COMPTES SOCIAUX. AFFECTATION DES BENEFICES.

ARTICLE 30 : COMPTES SOCIAUX

Une comptabilité régulière est tenue au siège de la Société.

La gérance prépare, à la clôture de chaque exercice social, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

La gérance doit également produire un rapport sur la gestion de la Société dans les six mois suivant clôture des comptes.

ARTICLE 31 : AFFECTATION DES BENEFICES

Le bénéfice est constitué des produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE 6 : TRANSFORMATION. DISSOLUTION.

ARTICLE 32 : TRANSFORMATION

La décision de transformer la Société doit être prise en assemblée générale extraordinaire. La transformation de la Société n'emporte pas création d'une nouvelle personne morale.

ARTICLE 33 : DISSOLUTION

La dissolution de la Société est réalisée à l'expiration du délai fixé à l'article 4.

Be

BS

Une consultation des associés doit avoir lieu au moins un an avant l'expiration de ce délai afin qu'ils puissent décider de proroger la durée de la Société. La décision de prorogation doit être prise dans les mêmes conditions qu'une décision entraînant modification des statuts.

La dissolution anticipée de la Société peut être demandée par tout tiers intéressé si toutes les parts ont été réunies en une seule main sans régularisation depuis plus d'un an. La dissolution de la Société entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique.

ARTICLE 34 : REUNION DE TOUTES LES PARTS EN UNE SEULE MAIN

L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

TITRE 7 : CONTESTATIONS. FORMALITES.

ARTICLE 35 : CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever, pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, entre associés ou entre les associés et la Société seront portées devant le tribunal de grande instance du siège social.

ARTICLE 36 : POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés à chacun des fondateurs ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des statuts à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la réglementation, en vue de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

ARTICLE 37 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 38 : JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La personnalité morale sera accordée à la Société dès son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Fait à Valenciennes le 08/01/2026.

En :

•

Signature des associés de la Société :

Madame Benoît Marie SERRESAST



Monsieur Christophe Jacques BALZAT



Madame Benoite Marie SERMESANT

Monsieur Christophe Jacques BALZAN