

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

A.V.E IMMOBILIER

Siège social : 5 Route de Champlet 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

STATUTS

ENTRE

Monsieur Vincent VERMANDEL, né le 14 octobre 2000 à COULOMMIERS (77), de nationalité française, exerçant la profession de Responsable d'atelier, demeurant à 5 Route de Champlet 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX.

ET

Madame Amélia MANSION épouse VERMANDEL, née le 6 décembre 1998 à NOGENT-SUR-MARNE (94), de nationalité française, exerçant la profession de Chef de projet digital et CRM, demeurant à 5 Route de Champlet 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX.

Mariés ensemble le 3 juin 2023 à FONTENAY-TRÉSIGNY (77), sans contrat préalable, sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

TITRE PREMIER

FORME - OBJET - DENOMINATION SOCIALE

SIEGE - DUREE

Article 1 : Forme

Il est formé entre les soussignés et tous nouveaux membres qui pourront ultérieurement s'adjoindre une société civile immobilière qui sera régie par les articles 1845 et suivants du Code Civil et des présents statuts.

Article 2 : Objet

La société a pour objet l'acquisition, la propriété, la gestion et plus généralement l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens immobiliers dont elle se rendrait acquéreur, ainsi que toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet ne modifiant pas le caractère civil de la Société.

Article 3 : Dénomination sociale

La société prend pour dénomination suivante :

A.V.E IMMOBILIER

Article 4 : Siège social

Le siège social est fixé : 5 Route de Champlet 77540 LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX.

Il pourra être transféré en tout endroit de la même ville par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision des associés prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Article 5 : Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans, qui commenceront à courir à compter de son immatriculation pour expirer en 2125, sauf le cas de dissolution anticipée et de prorogation, comme prévu à l'article 1844-6 du Code Civil.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERET

Article 6 : Apports

Monsieur Vincent VERMANDEL apporte à la société

la somme de cinquante-et-un euros.....51 EUROS

Madame Amélia VERMANDEL apporte à la société

la somme de quarante-neuf euros..... 49 EUROS

Total égal au capital social..... 100 EUROS

Ces sommes sont versées intégralement ce jour dans la caisse sociale, ainsi que les associés le reconnaissent respectivement et s'en donnent mutuellement décharge.

Article 7 : Capital social

Le capital est ainsi fixé à 100 EUROS (cent euros) divisé en 100 parts sociales de 1.00 euro (un euro) chacune attribué à :

Monsieur Vincent VERMANDEL.....51 parts

Madame Amélia VERMANDEL.....49 parts

Soit un total de..... 100 parts

Article 8 : Augmentation et réduction du capital social

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois sur proposition de la gérance et après délibération des associés en assemblée générale à la majorité des deux tiers sans que les associés existants soient tenus de participer à cette augmentation.

Cette augmentation pourra être réalisée notamment par l'admission de nouveaux membres.

Le capital social pourra être réduit par décision des associés en assemblée générale extraordinaire soit par des retraits d'associés, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou encore par des achats ou annulation de parts, ou par diminution du montant nominal de chaque part.

Article 9 : Représentation des parts sociales

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

Le titre de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes certifié par l'un des gérants pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Article 10 : Indivisibilité des parts sociales

Les parts sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis d'une part, héritiers ou ayants cause d'un associé décédé, sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire. A défaut, d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, ainsi que de droit, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

Article 11 : Usufruit

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

Article 12 : Droit des parts

Chaque part confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société, dans l'actif social, dans les pertes et dans le boni de liquidation.

Les associés ont le droit d'être informés de la marche de la Société dans les conditions prévues aux articles 1855 et 1856 du Code Civil et des dispositions réglementaires prévues pour leur application.

Article 13 : Responsabilité des associés

A l'égard des tiers les associés répondent indéfiniment à des dettes sociales en proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les dispositions de l'article 1858 du Code Civil seront appliquées.

La même répartition sera effectuée dans les rapports des associés entre eux.

Article 14 : Adhésion aux statuts

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières, en quelque mains qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions collectives des associés.

Les représentants, héritiers, ayants cause ou créanciers d'un associé, même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers et valeurs de la Société, en demander le partage ou la limitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

Article 15 : Cession des parts

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec l'agrément de tous les associés et ce, même si les cessions sont consenties à des ascendants, des descendants, ou le conjoint du cédant.

L'agrément sera obtenu par décision des associés représentant les trois quarts du capital social.

Le projet de cession est notifié obligatoirement avec demande d'agrément à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut proposer d'acquérir les parts ; si plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de part qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par les autres associés que le cédant et représentant la moitié du capital social. A la même majorité, la Société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications aux associés et à la Société, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

La cession doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690.

Article 16 : Transmission des parts par décès

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les descendants du défunt ou avec la personne que ce dernier aura désigné par testament sans qu'il soit besoin d'agrément de la Société.

Toutefois, si, par suite des règles de dévolution successorale, les parts du défunt passaient à toute autre personne celle-ci devra dans le délai d'un mois solliciter un agrément de la Société ; les associés survivants seront réunis par les soins du gérant et feront connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'intéressé leur décision prise à la majorité des 3/4. En cas de refus, les associés auront la faculté soit de racheter les parts, ou encore la Société pourra les racheter aux fins d'annulation. Le prix sera fixé conformément aux stipulations de l'article 1843-4 du Code Civil et payé dans un délai de six mois sous peine de réalisation forcée passé ledit délai.

Si toutefois les parts sociales sont dévolues à une personne morale, elle ne pourra devenir associée qu'avec l'agrément des associés survivants décidé à la majorité des voix.

Article 17 : Nantissement des parts

Le projet de nantissement de parts sera soumis par l'associé intéressé à l'agrément du gérant. En cas de refus ou d'absence de réponse dans le délai d'un mois, l'associé pourra, par application de l'article 39 du décret N° 78-504, demander au gérant de provoquer une délibération des associés qui statueront à la majorité des voix, non compris celles de l'associé demandeur.

Le nantissement, qu'il soit ou non agréé, sera inscrit sur le registre des associés.

En cas de réalisation forcée des parts à la suite d'un nantissement agréé, les dispositions de l'article 1867 du Code Civil seront observées ; en cas de réalisation qui ne procède pas d'un nantissement agréé celles de l'article 1868 seront suivies.

Article 18 : Déconfiture - Règlement Judiciaire

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés, les autres seront réunis et décideront soit de dissoudre la Société, soit de rembourser ses parts à l'associé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, et l'intéressé perdra la qualité d'associé.

Article 19 : Retrait

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après en avoir formulé la demande à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce retrait est subordonné à l'autorisation donnée par décision unanime des autres associés.

La décision devra intervenir dans les deux mois qui suivront la réception de la lettre recommandée ; à défaut, l'autorisation sera considérée comme accordée.

Ce retrait peut également être accordé pour de justes motifs par décision du Président du Tribunal de Grande Instance du siège de la Société statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

La Société annulera les parts et procédera au paiement de leur valeur dans les deux mois de la décision autorisant le retrait. Toutefois, si l'associé a fait l'apport d'un bien figurant encore dans le patrimoine social, il sera en droit de se le faire attribuer, à charge de soulte s'il y a lieu, par application de l'article 1844-9, 3° alinéa du Code Civil.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 20 : Nomination et pouvoirs des gérants

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales désignées pour une durée déterminée ou non par décision des associés.

Le gérant de la Société est Monsieur Vincent VERMANDEL, nommé sans limitation de la durée de son mandat.

Les gérants, agissant ensemble ou séparément, ont les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire toutes opérations se rattachant à son objet social, sous réserve que ces opérations ne modifient en rien le caractère civil de la Société.

Toutefois, les gérants ne pourront vendre ou hypothéquer les biens immobiliers qu'avec l'accord préalable de l'assemblée.

Le ou les gérants peuvent, en rémunération de leurs fonctions, recevoir un traitement annuel fixe ou proportionnel aux bénéfices de la Société, qui sera fixé par décision des associés statuant à la majorité.

Article 21 : Fin des fonctions du gérant

Les fonctions du gérant cessent par l'expiration du temps pour lequel il a été nommé, ainsi que par suite de son décès, de sa démission, ou de sa révocation.

Sa démission doit être signifiée au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, à tous les associés qui seront en même temps convoqués à une assemblée générale en vue de pourvoir à son remplacement.

Le gérant, même statutaire, pourra être révoqué à tout moment par décision des associés prise à la majorité des voix. Si la révocation est décidée sans justes motifs, elle pourra donner lieu à dommages-intérêts versés par la Société.

La révocation du gérant n'entraîne par la dissolution de la Société. Il sera fait en surplus application des aliéna 2 et 3 de l'article 1851 du Code Civil.

Article 22 : Responsabilité des gérants

Les gérants sont responsables vis-à-vis de la Société, des associés et des tiers conformément aux dispositions de l'article 1850 du Code Civil.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

Article 23 : Objet des décisions

Les décisions sont prises par l'ensemble des associés lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, de nommer ou de révoquer les gérants, d'approuver les comptes, d'agréer des cessions de parts, des nantissements, des retraits d'associés, de transmission de parts après décès, et, plus généralement, d'autoriser des actes que le gérant ne peut accomplir seul d'après les articles ci-dessus.

Article 24 : Forme des décisions collectives

I - Les décisions collectives sont prises soit en assemblée soit par voie de consultation écrite si le gérant en décide ainsi.

Le gérant convoque l'assemblée ou consulte les associés au moins une fois par an pour rendre compte de sa gestion conformément à l'article 1856 du Code Civil. Il établit l'ordre du jour et envoie les documents prescrits par les articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978 au moins quinze jours à l'avance.

L'assemblée se réunit au siège social ; le gérant peut toutefois la convoquer en un autre lieu de la même ville.

Les membres disposent d'autant de voix que de parts sociales qu'ils détiennent.

Ils élisent à la majorité des voix l'un d'eux pour présider la séance.

II - Les décisions sont prises à la majorité des voix sauf en ce qui concerne les modifications statutaires qui doivent être votées à la majorité des trois quarts.

III - Les associés pourront se faire représenter à l'assemblée par un autre associé ou par leur conjoint, munis d'un pouvoir spécial.

IV - Il est tenu une feuille de présence signée par chaque associé ou son représentant mentionnant le nombre de voix détenues par lui, ainsi que le président de séance.

Un procès-verbal des délibérations est établi.

Lorsqu'il est procédé par voie de consultation écrite les dispositions des articles 42 et 44 du décret sont observées.

La décision pourra également résulter du consentement exprimé dans un acte par tous les associés ; les dispositions de l'article 46 du décret seront alors suivies.

TITRE V

EXERCICE SOCIAL - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Article 25 : Exercice social - Inventaire

L'exercice social peut ne pas correspondre à l'année civile.

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice commencera à la date de l'immatriculation et finira le 31 décembre 2026.

Il doit être établi, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance un inventaire général de l'actif et du passif de la Société et un bilan résumant cet inventaire. Cet inventaire doit être terminé au plus tard dans les trois mois de la clôture de l'exercice. Il est transmis avec le bilan sur un registre spécial et signé par la gérance.

La gérance soumet aux associés, dans les trois mois qui suivent l'établissement de l'inventaire, le bilan, le compte d'exploitation et le compte de profits et pertes et, s'il y a lieu, les propositions de répartition des bénéfices. Les associés statuent sur ces bilans et comptes selon ce qui est dit ci-dessus pour les décisions collectives ordinaires.

Tout associé peut, par lui-même ou par un fondé de pouvoir, prendre, au siège social, communication de l'inventaire et du bilan, des livres et documents sociaux et en prendre copie, le tout conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704.

Article 26 : Répartition des bénéfices et des pertes

Les bénéfices nets de la Société, constatés par l'inventaire social, déduction faite des frais généraux, appartiennent aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées dans la même proportion.

Chaque année, l'assemblée des associés, sur la proposition du gérant décidera le prélèvement sur les bénéfices et la mise en réserve :

1°) Des sommes nécessaires pour faire face aux dépenses courantes ;

2°) De toutes autres sommes dont elle déterminera l'importance pour la constitution de tous fonds de réserve.

Les répartitions de tout ou partie du surplus des bénéfices seront faites entre les associés au prorata du nombre de parts existantes ; des acomptes pourront être versés au cours de l'exercice si les disponibilités le permettent.

Article 27 : Avances en compte courant

Chaque associé pourra, avec le consentement de ses coassociés, faire des avances en compte courant à la Société pour une durée et moyennant un intérêt qui seront fixés par décision de l'assemblée ordinaire.

A défaut de durée fixée à l'avance, l'associé prêteur ne pourra retirer ses fonds qu'après un préavis de trois mois, adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au conseil d'administration ou au gérant ; et le retrait ne pourra être effectué que s'il n'est pas de nature à entraver les opérations normales de la Société.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION - TRANSFORMATION - CONTESTATIONS

Article 28 : Causes de dissolution

Outre les causes de dissolution prévues par l'article 1844-7 du Code Civil, la Société prend fin par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires sur proposition du gérant ou d'un associé par application des dispositions de l'article 39 du décret susvisé, ou encore sur proposition de l'administrateur judiciaire désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance en l'absence d'un gérant.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation des biens d'un associé, mais les autres se prononceront comme il a été déjà dit ci-dessus.

Article 29 : Liquidation

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation ; le liquidateur est nommé par décision des associés à la majorité des voix ; si les associés n'ont pas procédé à cette nomination, le liquidateur est nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant à la requête de tout intéressé.

Les dispositions des articles 1844-8 et 1844-9 du Code Civil seront observées.

Article 30 : Transformation - Fusion

Les associés pourront décider la transformation de la présente Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société commerciale de l'une quelconque des formes admises par les lois Françaises, soit en groupement d'intérêt économique, et ce dans les conditions ci-dessus prévues pour les décisions modifiant les statuts, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

Ils peuvent également décider la fusion de la Société avec toute société civile ou commerciale existante ou à créer dans les mêmes conditions. Toutefois si la société absorbante ou la société nouvelle à créer est une société en nom collectif ou un groupement d'intérêt économique, la décision ne pourra être prise qu'à l'unanimité des associés.

Article 31 : Mandat

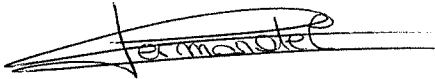
Les associés donnent mandat à Monsieur Vincent VERMANDEL pour accomplir les formalités nécessaires à la constitution définitive de la Société, notamment d'effectuer les publications légales avec faculté pour celui-ci de substituer tout mandataire de son choix.

FAIT A LUMIGNY-NESLES-ORMEAUX

En trois originaux,

Le 4 mars 2026

Mme Amélia VERMANDEL



M. Vincent VERMANDEL

