

18 AdSL

Société Civile Immobilière au capital de 500 euros

Siège social : 18 rue Acchiardi de Saint

Léger- 06300 – Nice

En cours d'immatriculation RCS NICE

Ci-après la « Société »

STATUTS CONSTITUTIFS

En date du 29 mai 2026

FK S

LES SOUSSIGNNEES

1° Karim Fajri, domiciliée au 18 rue Acchiardi de Saint Léger – 06300 – Nice,

2° Sami Fajri, domicilié au 36 avenue Primerose – 06000 – Nice

Ci-après désignés individuellement l' « **Associé** », et collectivement, « les **Associés** ».

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière présentement créée.



TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des Parts Sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile (ci-après la « Société ») régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et du décret numéro 78-704 du 3 juillet 1978 régissant le contrat de société en général et la société civile en particulier, par tous les textes qui viendraient à les modifier ou les compléter et par les présents statuts.

Article 2 – Objet

La Société a pour objet, en France :

- l'investissement dans des immeubles ou droits réels immobiliers qu'elle donne en location ou qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location, et ce, par tous moyens (VEFA, CPI, crédit-bail immobilier, baux à construction ou emphytéotiques, usufruit ou nue-propriété, ou autres), qu'elle détient directement ou indirectement,
- l'investissement dans des sociétés – de personnes ou de capitaux (SCI, SAS, SARL, SA, SNC, ...) – à prépondérance immobilière, de droit français ou étranger, contrôlées ou non contrôlées,
- toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente,
- la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur restructuration ou leur réhabilitation en vue de leur location, leur gestion et leur mise en valeur,
- la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes sûretés, nantissemements, hypothèques, garanties ou cautions en garantie du remboursement de ces emprunts et des emprunts de ses filiales,
- l'investissement en valeurs mobilières du secteur immobilier et accessoirement la gestion d'instruments financiers (dont notamment CAP, SWAP, dans le cadre des financements) et de dépôts/placements des liquidités,
- la mise à disposition gratuite ou prêt d'usage des biens qu'elle détient à un ou ses associés,
- d'une manière générale, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de l'activité de la société.

Article 3 – Dénomination

La Société a pour dénomination « 18 AdSL ».



La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou sur tous documents émanant de la Société et destinés aux tiers, précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou des initiales « SCI », puis de l'indication du capital social.

Les mêmes documents doivent aussi porter les mentions du siège social, du numéro d'identification et de l'indication du greffe où elle a été immatriculée.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé 18 rue Acchiardi de Saint Léger – 06300 – Nice.

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la Gérance, et partout ailleurs par une décision collective des Associés prise dans les conditions fixées à l'article 19.

Article 5 – Durée

La durée de la Société est de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dans les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

Les décisions de prorogation de la durée de la Société ou de dissolution anticipée sont prises par décision collective des associés dans les conditions fixées à l'article 19.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, l'organe dirigeant doit provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire des associés, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. À défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice ayant pour mission de provoquer la consultation prévue ci-dessus.



TITRE 2 – APPORTS - CAPITAL SOCIAL – TITRES DE LA SOCIETE

Article 6 - Formation du capital - Apports

Les Associés apporteront à la Société en numéraire la somme de 500 euros. Ces apports devront être versés dans les huit jours suivant l'immatriculation de la société auprès d'un établissement bancaire. Cette somme de 500 euros sera déposée pour le compte de la Société.

Article 7 - Capital social

7.1 Répartition du capital social

Le capital de la Société est fixé à la somme de 500 (cinq cent) euros divisés en 500 (cinq cent) Parts Sociales de 1 (un) euro de valeur nominale, attribuées aux Associés en proportion de leurs droits, à savoir :

- Sami Fajri, 499 Parts Sociales numérotée 1 à 499
- Karim Fajri, 1 Part Sociale numérotée 500.

7.2 Modification du capital social

- Le capital social peut être augmenté soit par création de Parts Sociales nouvelles, soit par incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en Parts Sociales, soit par tout autre moyen, mais sans que les Associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital s'il s'agit de souscription en espèces.
- Le capital peut être réduit à toute époque, par décision extraordinaire des Associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement, du rachat des Parts Sociales, ou d'un échange de Parts Sociales anciennes contre de nouvelles Parts Sociales d'un montant équivalent ou inférieur.

Article 8 – Avances à la Société

- Chaque associé peut fournir à la Société toutes les avances de trésorerie utiles à cette dernière pour réaliser l'objet social.
- Ces avances constitueront des comptes courants d'Associés. Ces comptes courants ne seront exigibles et ne pourront être remboursés que si la trésorerie sociale le permet, notamment à raison des recettes nettes d'exploitation et compte tenu des créances exigibles possédées par les tiers.



- Les comptes courants d'Associés porteront intérêts conformément à ce qui sera prévu dans la convention de compte courant correspondante, et dans la limite des intérêts fiscalement déductibles.
- Les conditions et modalités de ces avances sont déterminées d'accord commun entre l'associé intéressé et l'organe dirigeant. Elles sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

Article 9 – Titres de la société

9.1 Forme des titres

- Pour les besoins des présentes, une part sociale désigne un titre de propriété portant sur le capital de la Société, et donnant droit à des prérogatives d'Associés (ci-après désignée une « Part Sociale »).
- Les Parts Sociales ne sont représentées par aucun titre. Il est interdit à la Société d'émettre des titres négociables.

9.2 Droits et obligations attachés aux titres

- Les droits de chaque Associé résulteront seulement des présentes, des actes qui pourraient augmenter le capital, ou des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement consenties ou constatées et régulièrement publiées.
- Chaque Part Sociale est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux parmi les autres Associés. Lorsque les Parts Sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire en assemblée générale extraordinaire et à l'usufruitier en assemblée générale ordinaire.
- Les droits et obligations attachés à chaque Part Sociale la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une Part Sociale emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives prises par les Associés.
- Les droits de chaque Associé dans le capital social sont proportionnels à ses apports lors de la constitution de la Société ou au cours de l'existence de celle-ci. Chaque Part Sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social, à une fraction proportionnelle au nombre de Parts Sociales existantes.
- En application de l'article 1836 du Code civil, les engagements d'un Associé ne pourront être augmentés sans le consentement de celui-ci.



- À l'égard des tiers, les Associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un Associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société.

TITRE 3 – TRANSFERT DES TITRES

- Pour les besoins du présent titre, on entend par « Transfert » toute mutation, ou cession de Parts Sociales à caractère gratuit ou onéreux, quel qu'en soit la nature et les modalités juridiques. Ces opérations comprennent notamment et sans que cette énumération soit limitative, la vente publique ou non, l'échange, l'apport en société, la donation, le transfert de nue-propriété ou usufruit, le prêt, de tout ou partie des Parts Sociales.
- Le Transfert est libre au profit d'un associé.
- Toute cession à un tiers de la Société est soumise au préalable à l'agrément de la collectivité des associés réunis en Assemblée Générale.

Article 10 – Droit de préemption

- En cas de projet de cession à titre onéreux de tout ou partie des Parts Sociales à un tiers, les Associés bénéficient d'un droit de préemption dans les conditions suivantes.

10.1 Notification du projet de cession

- L'Associé cédant (ci-après le « Cédant ») doit notifier son projet de cession à la Gérance et à chacun des autres Associés par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification doit préciser :
 - le nombre de Parts Sociales dont la cession est envisagée,
 - le prix de cession envisagé et les modalités de paiement,
 - l'identité complète du ou des cessionnaires pressenti(s).

10.2 Exercice du droit de préemption

- Chaque Associé dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de la notification pour faire connaître, par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Gérance et au Cédant, son intention d'exercer son droit de préemption sur tout ou partie des Parts Sociales offertes, au prix et aux conditions indiqués dans la notification.
- À défaut de réponse dans ce délai, l'Associé est réputé renoncer à l'exercice de son droit de préemption.

10.3 Répartition en cas de préemption multiple

- Si plusieurs Associés souhaitent exercer leur droit de préemption et que le nombre total de



Parts Sociales demandées excède le nombre de Parts Sociales offertes, celles-ci seront réparties entre les Associés préempteurs proportionnellement au nombre de Parts Sociales qu'ils détiennent respectivement dans le capital social, sauf accord contraire entre eux.

10.4 Prix de préemption

- Le prix de préemption est celui figurant dans la notification du Cédant. Si les Associés préempteurs contestent le prix proposé comme ne reflétant pas la valeur réelle des Parts Sociales, ils peuvent, dans le délai de trente (30) jours précité, demander la désignation d'un expert conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil. Le prix fixé par l'expert s'impose alors aux parties.

10.5 Absence de préemption – Agrément

- Si aucun Associé n'exerce son droit de préemption dans le délai imparti, la cession au tiers pressenti reste soumise à la procédure d'agrément prévue au Titre 3 des présents statuts. L'absence de préemption ne vaut pas agrément automatique du cessionnaire.

10.6 Champ d'application

- Le présent droit de préemption s'applique à toute cession à titre onéreux, qu'elle soit réalisée de gré à gré, par voie d'adjudication, d'apport en société ou par tout autre mécanisme ayant un effet économique équivalent. Il ne s'applique pas aux cessions à titre gratuit (donations) ni aux transmissions par succession, lesquelles demeurent soumises aux seules dispositions de l'article 11 des présents statuts.

TITRE 4 – RETRAIT – DÉCÈS – NANTISSEMENT DE PARTS SOCIALES

Article 11 – Retrait d'un associé

- Le retrait total ou partiel d'un Associé doit être autorisé à l'unanimité des autres Associés de la Société ou par décision de justice pour justes motifs.
- L'Associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses Parts Sociales. Cette valeur est déterminée d'un commun accord entre les parties. À défaut d'accord amiable sur le prix dans un délai de trente (30) jours à compter de la notification du retrait, la valeur des parts est fixée par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers de la Société diminuée des dettes sociales à la date de la notification du retrait. Les frais d'expertise sont partagés par moitié entre le cédant et la Société. L'expert rend sa décision dans un délai de soixante (60) jours à compter de sa désignation. Sa décision s'impose aux parties sans recours possible, sauf erreur grossière.



Article 12 – Décès d'un associé

- La société n'est pas dissoute par le décès d'un Associé mais continue sur agrément préalable avec son conjoint survivant, ses ascendants et descendants, et avec tous autres héritiers et légataires agréés, à charge pour les copropriétaires indivis de désigner parmi eux leur mandataire unique, comme prévu à l'article 9.2.
- En cas de désaccord entre les héritiers et les Associés survivants sur la valeur des Parts Sociales du défunt, celle-ci est déterminée par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, sur la base de la valeur vénale des actifs immobiliers de la Société diminuée des dettes sociales à la date du décès. Les frais d'expertise sont partagés par moitié entre la succession et la Société. L'expert rend sa décision dans un délai de soixante (60) jours à compter de sa désignation. Sa décision s'impose aux parties sans recours possible, sauf erreur grossière.

Article 13 – Nantissement des parts

- Les Parts Sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code civil. En cas de cession forcée de Parts Sociales, il est procédé comme dit à l'article 1868 du Code civil.
- Le nantissement est constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.
- Ce nantissement donne lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.
- Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts.
- La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux (2) mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément.

TITRE 5 – ADMINISTRATION ET DIRECTION DE LA SOCIETE

Article 14 –Nomination du Gérant

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants, personnes physiques ou morales, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée fixée par la décision qui les nomme.



Le Gérant doit consacrer à la Société tout le temps et les soins nécessaires.

Les fonctions du Gérant cessent par le décès, l'incapacité, la déconfiture, la liquidation ou la mise en redressement judiciaire de ses biens, sa révocation par l'assemblée générale ordinaire, sa révocation judiciaire, sa démission ou le terme de son mandat.

En cas de vacance totale de la Gérance, l'assemblée générale ordinaire des Associés est appelée à y pourvoir à la requête de l'Associé le plus diligent, à moins que ce dernier préfère requérir par justice la désignation d'un mandataire chargé de réunir ladite assemblée, faute de quoi il pourra être fait application de l'article 1846-1 du Code civil.

Le Gérant est révocable à tout moment par une décision collective des Associés prise à l'unanimité. Conformément à l'article 1851 du Code civil, si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Le Gérant est révocable par décision de justice pour cause légitime. La révocation d'un Gérant n'entraînera pas la dissolution de la société, ni ne conférera à celui-ci le droit de se retirer de la Société si ce n'est dans les conditions de l'article 13.

Le Gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des Associés avec un préavis d'un mois, et de provoquer la convocation de l'assemblée ou d'une consultation écrite des Associés en vue de la nomination d'un Gérant.

La nomination ou la cessation des fonctions du Gérant donne lieu à publicité dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Le premier Gérant de la Société nommé aux termes des présents statuts sans limitation de durée et sans rémunération est : **Sami FAJRI**.

Laquelle déclare accepter lesdites fonctions et satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements pour leur exercice.

Article 15 – Pouvoirs du Gérant

15.1 Rapports entre Associés

Dans les rapports entre Associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion et d'administration habituels et ordinaires que demande l'intérêt de la Société dans les limites et conditions précisées éventuellement par l'assemblée ayant nommé le Gérant.

15.2 Pluralité de Gérants

S'il y a plusieurs Gérants, la répartition des pouvoirs entre chaque Gérant sera déterminée conformément aux dispositions des articles 1848 et 1849 du Code civil.

15.3 Rapports avec les tiers

Dans les rapports avec les tiers, et nonobstant les limitations statutaires générales ou spéciales des pouvoirs du ou des Gérants, le Gérant engage la Société par ses actes entrant dans l'objet social, à 10



moins qu'il ne soit établi que les tiers avaient connaissance de l'excès de pouvoir du Gérant concerné.

15.4 Responsabilité

Le Gérant est responsable envers la Société, les Associés et les tiers, tant de ses infractions aux lois et règlements que de la violation des statuts, des excès de pouvoir et des fautes commises dans la gestion. En cas de pluralité de Gérants, si plusieurs Gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire.

15.5 Actes de gestion

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en vue de la réalisation de l'objet social.

Article 16 – Délégations de pouvoirs

Le Gérant peut conférer à telle personne que bon lui semble tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués, et ce sous sa responsabilité.

TITRE 6 – DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Article 17 – Assemblées générales

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés. Ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis et consultés, à l'initiative de la Gérance, au moins une fois par an, en assemblée générale ordinaire annuelle, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice social, pour l'approbation des comptes et l'affectation du résultat.

L'assemblée est qualifiée d'ordinaire lorsque son ordre du jour porte sur la gestion, l'administration ou l'exploitation. L'assemblée est qualifiée d'extraordinaire lorsque son ordre du jour porte sur la modification des statuts.

La convocation est faite par la Gérance, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance à chacun des Associés.

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède de Parts Sociales, sans limitation.

Article 18 – Assemblées générales ordinaires

18.1 Compétences

L'assemblée générale ordinaire annuelle entend le rapport de la Gérance sur la situation des affaires sociales. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

18.2 Quorum – Majorité

Handwritten signature and a large number 8.

L'assemblée générale ordinaire statue à la majorité simple des Parts Sociales existantes.

Article 19 – Assemblées générales extraordinaires

19.1 Compétences

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions. Elle peut décider de la transformation de la Société en une société de toute autre forme autorisée par la loi, de la modification de l'objet social, du transfert du siège social, de la dissolution anticipée, de la fusion, de la réduction ou l'augmentation du capital social.

Elle est spécialement compétente en ce qui concerne l'agrément des nouveaux Associés en application de l'article 11, ainsi que l'autorisation des actes de disposition portant sur une part substantielle de l'actif social.

19.2 Quorum – Majorité

L'assemblée générale extraordinaire statue à la majorité des deux tiers (2/3) des Parts Sociales existantes.

Toutefois, le retrait d'un Associé, le changement de nationalité de la Société et l'augmentation des engagements des Associés ne peuvent être décidés qu'à l'unanimité.

Article 20 – Consultation par correspondance

Si elle le juge utile, la Gérance peut consulter les Associés par correspondance. La Gérance adresse alors à chaque Associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions proposées. Les Associés ont un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit.

Tout Associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 21 – Information des associés

Dans les quinze jours qui précèdent l'assemblée générale ordinaire annuelle, tout Associé peut prendre au siège social connaissance du rapport de la Gérance ainsi que de toutes pièces justificatives.

TITRE 7 – COMPTES ANNUELS – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 22 – Exercice social

L'exercice social commence le premier janvier de chaque année pour se terminer le trente-et-un décembre de la même année.



Par exception, le premier exercice social comprend toutes les opérations effectuées depuis la date de création de la Société jusqu'au 31 décembre 2025.

La Gérance établira chaque année un rapport sur l'activité de la Société, qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

Article 23 – Comptes

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales, conforme à la loi et aux usages du commerce. Il est notamment dressé, à la fin de chaque exercice, un inventaire général de l'actif et du passif, un bilan, un compte de résultat. Ces comptes sont soumis à l'assemblée dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 24 – Affectation des résultats

Le compte de résultat fait apparaître par différence, après déduction des amortissements et provisions, le bénéfice ou la perte de l'exercice.

Les associés ont la faculté de prévoir par décision ordinaire de répartir les bénéfices, comme les pertes, entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social.

Toutefois, les associés peuvent décider, à l'unanimité, d'une affectation différente des résultats, notamment en report à nouveau ou en réserve.

Article 25 – Dissolution – Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la Gérance doit convoquer les Associés en assemblée générale extraordinaire afin de décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'assemblée générale extraordinaire décide de ne pas proroger la Société, ou en cas de dissolution anticipée, la liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés par ladite assemblée. Les fonctions du Gérant cessent alors de plein droit.

Le produit de la réalisation de l'actif social sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les Associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

TITRE 8 – DISPOSITIONS DIVERSES – CONTESTATIONS

Article 26 – Contestations

Toutes les contestations entre les Associés relativement aux affaires sociales, pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction du Tribunal Judiciaire compétent du lieu du siège social

Handwritten signature and a stylized mark resembling the number 8.

Le 29 mai 2026

**Associé - Gérant
Sami Fajri**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sami Fajri', enclosed within a faint, light-colored circular stamp.

**Associé
Karim Fajri**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Karim Fajri', written in a cursive style.Handwritten initials in black ink, consisting of a stylized 'F' and a large 'S'.

ANNEXE

18 AdSL

Société Civile Immobilière au capital de 500 euros

Siège social : 18 rue Acchiardi de Saint

Léger– 06300 – Nice

En cours d'immatriculation RCS NICE

Ci-après la « Société »

**ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE
EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Réaliser toute opération administrative, juridique ou financière liée directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

 