

47 rue Wurtz

Société civile immobilière
au capital de 1000 Euros

Siège Social : 10 allée de chasse
91160 Saulx-les-Chartreux

RCS de Évry (*en cours d'immatriculation*)

STATUTS (ACTE CONSTITUTIF)

^{DS}
CC

^{Initial}
AC

LES SOUSSIGNÉS :

Ou Migno, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 1 100€, dont le siège social est situé au 10 allée de chasse 91160 Saulx-les-Chartreux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Évry sous le numéro 103 722 716, représentée par M. Claude CHENUIL agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président ;

ET :

Monsieur Alexandre CHENUIL

Demeurant 10 allée de chasse à Saulx-les-Chartreux (91160)

Né le 04/10/2000 à Melun (77000)

De nationalité française

Célibataire

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts de la présente société civile.

TITRE I

FORME - DENOMINATION SOCIALE - OBJET SOCIAL
SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les soussignés, ainsi que par les propriétaires de parts sociales qui pourraient être créées ultérieurement, une société civile régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, par toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration, l'exploitation, la location ou la sous-location par bail, de tous biens immobiliers, apportés à la Société au cours de la vie sociale ou acquis par elle ;
- Et plus généralement, la réalisation de toutes opérations, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social, ou à tout autre objet similaire ou connexe, pourvu que ces opérations n'affectent pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale :

47 rue Wurtz

Cette dénomination sociale doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers.

Elle doit être précédée ou suivie des mots « Société Civile », suivis de l'indication du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro d'immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au :

10 allée de chasse 91160 Saulx-les-Chartreux

Ce siège social ne pourra être transféré que par décision collective extraordinaire des associés.

Toutefois, si le siège social est transféré dans une commune dépendant du même Tribunal de Commerce (ou du même Tribunal Judiciaire statuant en matière commerciale), cette décision pourra être prise par la gérance qui est alors habilitée à modifier les statuts en conséquence et à procéder à toutes formalités nécessaires.

ARTICLE 5 - DUREE

La société est constituée pour une durée de QUATRE VINGT-DIX-NEUF ANS à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés (RCS) compétent, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Le point de départ de ce délai est la date d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Au moins un an avant la date d'expiration de la société, la collectivité des associés devra être consultée à l'effet de décider de la prorogation de la société.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal Judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation prévue ci-dessus.

La décision de prorogation sera prise à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

ARTICLE 6 - APPORTS

1 – Contenu des apports

Le capital social est constitué par les apports en numéraire suivants :

DS
u

Initial
AC

- **Ou Migno** apporte à la Société

La somme de 200 euros, ci 200 Euros

étant précisé que la somme de 200 Euros correspond à la libération totale de 200 parts sociales de UN (1) Euro chacune de valeur nominale, souscrites en totalité par **Ou Migno**,

- **Alexandre CHENUIL** apporte à la Société

La somme de 800 euros, ci 800 Euros

étant précisé que la somme de 800 Euros correspond à la libération totale de 800 parts sociales de UN (1) Euro de valeur nominale, souscrite par **Alexandre CHENUIL**,

Les associés s'obligent à procéder au versement correspondant à leur apport, libéré en totalité, dans les huit jours de la demande qui leur sera faite par la gérance, par lettre simple ou recommandée avec demande d'avis de réception.

2 - Clauses relatives à la situation du conjoint commun en biens des apporteurs

Aux présentes est intervenue :

NEANT

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 1000 Euros.

Il est divisé en 1000 (MILLE) parts sociales de UN (1) Euro chacune de valeur nominale, entièrement souscrites et libérées en totalité, numérotées de 1 à 1000, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, tels qu'indiqués à l'article 8 ci-après.

La somme correspondant à l'intégralité du capital social souscrit sera versé à la Société au fur et à mesure des appels de fonds, émis par la gérance.

Les associés auront toujours la faculté de libérer le capital social par anticipation.

La libération du capital social peut être effectuée par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible de l'associé sur la Société.

ARTICLE 8 – PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

DS
u

Initial
AC

- **Ou Migno**
à concurrence de 200 parts sociales, libérées en
totalité, portant les numéros 1 à 200,
en rémunération de son apport, ci200 parts sociales,
- **Alexandre CHENUIL**
à concurrence de 800 parts sociales, libérées en
totalité, portant les numéros 201 à 1000,
en rémunération de son apport, ci 800 parts sociales,

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1000 parts.

Les soussignés déclarent que toutes les parts sociales représentant le capital social leur appartiennent, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions correspondant à leurs apports respectifs et qu'elles sont souscrites et libérées comme indiqué ci-dessus.

Toute modification dans la répartition des parts sociales composant le capital social devra faire l'objet d'une mise à jour du présent article.

ARTICLE 9 - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

9. 1 Augmentation

Le capital social pourra être augmenté, en une ou plusieurs fois, par décision collective de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette augmentation pourra avoir lieu soit au moyen d'apports nouveaux en numéraire ou en nature, soit au moyen d'une incorporation des réserves. En cas d'apports nouveaux en numéraire, ceux-ci pourront être libérés par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société.

Lors de l'augmentation du capital social, la collectivité des associés devra décider si cette augmentation aura lieu par élévation de la valeur nominale des parts ou par création de parts nouvelles. Les attributaires de parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, devront être formellement agréés par les associés. La création de parts nouvelles peut donner lieu au versement d'une prime d'émission.

9.2 Réduction de capital

Le capital social peut être réduit, par décision collective de l'assemblée générale extraordinaire.

Cette réduction pourra avoir lieu par remboursement ou rachat de parts, par réduction de leur montant nominal ou de leur nombre. La décision des associés emportant acceptation ou constatation, selon le cas, du retrait d'un associé, ou la décision dont il résulte que ne sont pas agréés les héritiers ou légataires d'un associé décédé, vaut réduction du capital social.

Cette réduction se fera au moyen de l'annulation des parts sociales concernées à hauteur de la valeur nominale de celles de ces parts qui ne seraient pas rachetées par les associés ou tout autre personne par eux désignés.

La gérance a tous les pouvoirs pour régulariser l'opération et la rendre opposable aux tiers.

ARTICLE 10 - REPRESENTATION DES PARTS

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

Les droits de chaque associé dans la Société résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts sociales régulièrement consenties et constatées.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents, pourra être délivrée, aux frais de la Société, à tout associé qui en fera la demande.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire unique.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DES PARTS SOCIALES

11.1 Droits des associés

Droit de retrait

Tout associé peut se retirer de la Société avec l'accord des autres associés, à moins qu'il n'obtienne ce retrait par décision de justice, pour juste motif.

Si une part est en indivision, le droit de retrait ne peut être demandé qu'avec le consentement de tous les indivisaires. Si une part est démembrée, le droit de retrait ne peut être demandé que d'un commun accord entre le nu-propriétaire et l'usufruitier.

Droit sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation

Outre le droit au remboursement du capital, non déjà amorti, qu'elle représente, chaque part sociale donne droit dans la répartition des bénéfices, des réserves et du boni de liquidation à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier a droit aux bénéfices, et le nu-propriétaire a droit à la réserve et au boni de liquidation.

En cas de vente d'une partie du patrimoine social, la plus-value réalisée sera portée au compte de profit de la Société. L'Assemblée Générale affecte cette plus-value, en distribution de bénéfices ou au poste de réserves, par décision collective ordinaire.

Droit d'intervention dans la vie sociale

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Lorsqu'une part sociale est détenue en indivision, tous les indivisaires ont le droit d'assister aux assemblées générales même si l'un seulement d'entre eux détient en qualité de mandataire le droit de vote.

Lorsqu'une part sociale est démembreée, le nu-propriétaire et l'usufruitier pourront assister aux assemblées générales, même s'ils n'ont pas tous les deux le droit de vote.

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toutes les décisions prises en assemblées générales ordinaires et pour toutes les décisions prises en assemblées générales extraordinaires portant modification des clauses statutaires suivantes :

- l'affectation et la répartition des résultats,
- l'augmentation et la réduction du capital,
- les modifications touchant aux droits d'usufruit grevant des parts sociales, ou susceptibles d'augmenter les engagements directs ou indirects des usufruitiers,
- la prorogation ou la dissolution de la société,
- le droit de vote,
- la nomination et la révocation du gérant.

11.2 - Obligations des associés

Le propriétaire d'une part sociale est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de cette part dans le capital social.

Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

Tout associé a l'obligation de répondre aux appels de fonds lancés par la gérance et qui seront destinés soit à libérer le capital social, soit à réaliser l'objet social.

Les obligations attachées aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent.

Le propriétaire d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

ARTICLE 12 - CESSION ENTRE VIFS DES PARTS

12.1 Forme des cessions

Toute cession de parts doit être constatée par écrit, soit par acte sous-seings privés enregistré, soit par acte notarié.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un deux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine.

12.2 Opposabilité des cessions

Les cessions de parts sociales sont rendues opposables à la Société, soit par la signification par acte d'huissier de justice, soit par l'acceptation du gérant de la Société dans un acte authentique.

Pour être opposables aux tiers, ces cessions doivent faire l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal compétent de deux originaux de l'acte sous-seings privés, ou de deux copies authentiques de l'acte notarié.

12.3 Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre conjoints ainsi qu'entre ascendants et descendants, y compris les enfants, petits-enfants et arrières petits-enfants.

Toutes les autres cessions sont soumises à agrément.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts devra notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses associés, indiquant le nombre de parts cédées, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par acte extrajudiciaire, ou par remise en main propre contre récépissé.

Dans le mois suivant la notification du projet de cession à la Société, la gérance prend toutes dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet, en convoquant une Assemblée Générale Extraordinaire à cet effet.

L'agrément sera obtenu par décision collective extraordinaire d'un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts composant le capital social.

La décision des associés ne sera pas motivée et la gérance la notifiera à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé, dans les deux mois de la demande.

Cession agréée

Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'agrément. A l'issue de ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

Refus d'agrément - Offre d'achat

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent soit se porter acquéreurs des parts sociales eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts par la Société.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir les parts sociales du cédant, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de l'un (ou des) associé(s) est adressée à la Société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par lettre remise en main propre contre récépissé, dans un délai d'un mois à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément.

Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des demandes présentées, le projet de répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales, le gérant, au nom de la Société, peut faire acquérir les parts par un tiers qu'il désigne à cette fin.

Le gérant peut aussi, au nom de la Société, procéder au rachat des parts. Les parts sont alors annulées et le capital social est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le gérant notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. Cette notification a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par lettre remise en main propre contre récépissé, dans un délai de 4 mois à partir de la notification du projet de cession faite par le cédant.

Le cédant, au vu des propositions qui lui sont faites, peut toujours renoncer à la cession. Il peut aussi accepter ces propositions, mais en contester le prix. Celui-ci est alors fixé par un expert, désigné par le candidat acquéreur et le cédant, ou à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés, et sans recours possible, dans les conditions de l'article 1843-4 du Code Civil.

L'expert notifie son rapport à la Société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais de l'expertise.

Refus d'agrément - Défaut d'offre d'achat

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de 12 mois, à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans ce délai de 12 mois, la dissolution de la Société.

ARTICLE 13 – NANTISSEMENTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, signifié à la Société par acte d'huissier de justice, ou accepté par

elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis.

Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts sociales selon la procédure décrite à l'article 12 des statuts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la cession à chacun des associés et à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception de la lettre constituant le point de départ du délai.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de 7 jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs, à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter elle-même les parts sociales, en vue de leur annulation.

ARTICLE 14 – RÉALISATION FORCÉE

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les associés ont donné leur consentement doit être notifiée un mois avant la cession, à chacun des associés et à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de réception de la lettre constituant le point de départ du délai.

Les associés peuvent décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts sociales comme en matière de cession. Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue en matière de nantissement. Le non-exercice de cette faculté emporte l'agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 - DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute, mais continue entre les associés survivants, ainsi que le conjoint survivant, les héritiers et ayants-droits de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à agrément.

Cette stipulation s'applique également dans le cas du décès d'un associé unique, ayant réuni toutes les parts sociales en une seule main.

Pour l'exercice de leurs droits d'associé, le conjoint survivant, les héritiers et les ayants-droits doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Toute personne morale à laquelle une succession est dévolue doit obtenir l'agrément des associés survivants suivant décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 16 - DONATION DE PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont librement transmissibles par donation, de quelque forme qu'elle soit, entre conjoints, ainsi qu'entre ascendants et descendants, y compris les enfants, petits-enfants et arrières petits-enfants.

La donation à une personne autre qu'un conjoint, autre qu'un ascendant ou qu'un descendant, y compris enfants, petits-enfants et arrières petits-enfants, reste soumise à l'agrément dans les conditions fixées par l'article 12 des statuts.

ARTICLE 17 – NOMINATION DU GERANT

La société est gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, associées ou non, nommées avec ou sans limitation de durée par décision collective ordinaire des associés.

Le gérant sortant est rééligible.

ARTICLE 18 – FIN DES FONCTIONS DU GERANT

Les fonctions du gérant prennent fin à l'arrivée du terme fixé.

Cette fin peut aussi avoir lieu pour démission. Cette démission ne peut avoir lieu que pour causes légitimes.

Le gérant pourra être révoqué suivant décision collective ordinaire des associés. Le gérant associé participe au vote de la résolution concernant sa révocation.

Tout gérant révoqué sans juste motif a droit à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les Tribunaux pour causes légitimes, à la demande de tout associé.

Si le gérant est associé, il peut se retirer de la Société en obtenant le remboursement de ces droits sociaux.

La révocation du gérant, qu'il soit associé ou non, n'entraîne pas la dissolution de la société.

ARTICLE 19 – ABSENCE DE GERANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution anticipée de la Société.

ARTICLE 20 – POUVOIRS DE LA GÉRANCE - RÉMUNÉRATION

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social.

Le gérant jouit notamment de tous pouvoirs pour constituer des hypothèques et nantissements, et toute autre sûreté réelle, sur les biens de la société, et pour procéder à l'acquisition de biens immobiliers, de toute nature, au nom et pour le compte de la Société.

Le gérant engage la Société par tout acte entrant dans cet objet.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager, seul, la Société par tout acte entrant dans l'objet social, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant peut déléguer ses pouvoirs à toute personne, même par acte sous seing privé.

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire. A défaut de décision, le gérant exerce ses fonctions gratuitement.

Toutefois, le gérant a droit au remboursement, sur pièces justificatives, de ses frais de représentation et de déplacement engagés dans le cadre de ses fonctions.

ARTICLE 21 - DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont les décisions collectives des associés prises dans les conditions fixées ci-après.

Les décisions collectives des associés résultent, au choix de la gérance, soit d'une Assemblée Générale, soit d'une consultation par correspondance.

Elles peuvent résulter, également, du consentement de tous les associés, exprimé dans un même acte notarié ou d'un même acte sous seing privé.

La gérance détermine librement la procédure et le déroulement des décisions collectives.

Les décisions collectives des associés sont constatées dans des procès-verbaux signés par le ou les gérants.

Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

21.1 Décisions collectives ordinaires

Les décisions collectives ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion. De manière générale, elles concernent les questions qui n'emportent pas modification des statuts, ainsi que la nomination ou la révocation d'un ou des gérant(s), même si le gérant n'a pas été nommé dans les statuts.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont des décisions collectives ordinaires prises en Assemblée Générale.

Les décisions collectives ordinaires ne sont valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

21.2 Décisions collectives extraordinaires

Les décisions collectives extraordinaires sont celles qui modifient les statuts. Ce sont aussi celles qui interviennent dans les domaines plus importants de la vie sociale selon les précisions apportées par les présents statuts.

Les décisions collectives extraordinaires sont adoptées en Assemblée.

Les décisions collectives extraordinaires ne sont valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts composant le capital social.

21.3 Convocation des Assemblées Générales

Les Assemblées Générales sont convoquées à l'initiative de la gérance, qui en fixe l'ordre du jour.

Tout associé, non-gérant, peut, à tout moment demander à la gérance de provoquer une décision des associés sur une question déterminée. Sauf si la question posée porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite en cas d'acceptation par la gérance de porter cette question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ou de la plus prochaine consultation écrite.

En cas de refus comme en cas d'inertie de la gérance, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa requête, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en référé, la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée des associés.

De même, si pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête la désignation d'un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Pendant la liquidation, l'initiative de la convocation revient au liquidateur.

21.4 Forme de la convocation

La convocation est faite par lettre recommandée adressée quinze jours au moins avant la date de réunion des associés. Cette convocation peut également être effectuée par lettre remise en main propre contre récépissé.

Cette lettre de convocation indique l'ordre du jour de l'Assemblée de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Ces documents peuvent leur être adressés sur demande, à leurs frais, par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur l'approbation des comptes annuels, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la date de la réunion. Ces mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à leur disposition, au siège social où il peut en être pris connaissance ou copie.

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans ce cas, les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit, le vote étant pour chaque résolution formulée de manière manuscrite par les mots « ADOPTÉE » ou « REJETÉE ».

La réponse est adressée par lettre recommandée.

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

21.5 Tenue de l'assemblée

L'Assemblée Générale se réunit au siège social ou tout autre lieu indiqué dans la lettre de convocation.

Elle est présidée par le gérant ou, en cas de pluralité de gérants, par le plus ancien des gérants au sein de la Société, et à égalité d'ancienneté, par le plus âgé.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux associés représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de parts et sur leur refus, par ceux qui viennent après jusqu'à acceptation.

L'Assemblée peut désigner un Secrétaire de séance, associé ou non.

Toutefois, la désignation des scrutateurs et d'un Secrétaire n'est pas obligatoire.

Il est établi une feuille de présence indiquant les noms, prénoms et domicile des associés et de leurs représentants ou mandataires, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille de présence émarginée par les membres de l'Assemblée en entrant en séance est certifiée par le bureau ou, à défaut de bureau, par le Président de séance ; elle demeure déposée au siège social de la Société.

DS
u

Initial
AC

L'établissement d'une feuille de présence n'est pas obligatoire si le procès-verbal des décisions de l'Assemblée est signé de tous les associés présents ou représentés.

Au cours de l'Assemblée, il ne peut être mis au vote que les questions inscrites à l'ordre du jour. Les procès-verbaux d'Assemblées sont établis sur un registre spécial tenu au siège social de la Société, coté et paraphé.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant, ou par le Secrétaire de séance, nommé à cette fonction.

Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

21.6 Participation aux décisions - Représentation

Tout associé a le droit de participer aux décisions, quels que soient la nature de la décision et le nombre de ses parts, avec un nombre de voix égal au nombre des parts qu'il possède.

Le droit de vote par correspondance doit être exercé personnellement ; le droit de vote des décisions prises en Assemblée Générale ou constatées par un acte ne peut être exercé par un mandataire que si ce mandataire est le conjoint, associé ou non, ou s'il est lui-même associé et muni d'un pouvoir spécial.

Les représentants légaux d'associés, juridiquement incapables, peuvent participer au vote même s'ils ne sont pas eux-mêmes associés.

Les copropriétaires de parts indivises sont représentés par un mandataire unique choisi par les indivisaires ou par un associé. En cas de désaccord sur le choix du mandataire, il sera désigné en Justice à la demande du plus diligent.

ARTICLE 22 - DROIT DE COMMUNICATION DES ASSOCIES

Tout associé a le droit, à toute époque, d'obtenir au siège social de la Société, la délivrance d'une copie certifiée des statuts en vigueur au jour de la demande. Est annexée à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

L'associé a le droit de prendre par lui-même, deux fois par an, connaissance au siège social de tous les livres et documents sociaux, et des procès-verbaux d'Assemblées Générales établis par la Société.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Les associés ont le droit de poser par écrit, deux fois par an, au gérant des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social est d'une durée de 12 mois. Il débute le 1^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Exceptionnellement, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de cette société au Registre du Commerce et des Sociétés compétent et se terminera le 31 décembre 2027.

ARTICLE 24 - COMPTES SOCIAUX

A défaut d'option pour son assujettissement à l'impôt sur les Sociétés, la Société n'est pas tenue de suivre les règles comptables applicables aux entreprises commerciales telles que définies par les articles 8 et suivant du Code de Commerce.

Dans ce cas, il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses. Ce livre se présente sous forme de deux colonnes principales distinctes et de colonnes secondaires permettant d'effectuer la recette ou la dépense selon les modalités de paiement et selon sa nature.

Il est tenu à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur ceux-ci, en particulier sur l'état de leur remboursement.

Il est tenu un tableau des immobilisations et des amortissements. Tous les ans, il est procédé à des amortissements sur les immobilisations, selon les règles comptables en vigueur.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actifs et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actifs et les remboursements d'emprunts.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent – ou le déficit- de la période de référence.

ARTICLE 25 – PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX

Dans un délai de 6 (SIX) mois à compter de la clôture de l'exercice social, le gérant présente les comptes sociaux de la Société de l'exercice écoulé, dans un rapport de gestion sur l'activité de la société pendant l'exercice écoulé.

Ce rapport précise notamment le résultat constaté, le projet d'affectation du résultat, et les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.

La collectivité des associés statue sur ces comptes et sur l'affectation des résultats, par décision collective ordinaire.

Bénéfices

Les associés pourront décider soit de distribuer les bénéfices, soit de les mettre en réserves, soit de les porter sur le compte « report à nouveau ».

En cas de distribution des bénéfices avec une trésorerie insuffisante, il sera créé au profit des associés des comptes courants créditeurs dont la rémunération sera librement fixée en Assemblée Générale.

Répartition des pertes

Les pertes, s'il en existe, s'imputeront sur les bénéfices antérieurs non répartis, sur les réserves puis sur le capital.

Après ces imputations, elles seront portées à un compte « Pertes antérieures » inscrit au bilan destiné à être apuré au moyen des bénéfices ultérieurs.

Toutefois, la collectivité des associés peut décider qu'elles soient supportées par chacun d'eux, proportionnellement au nombre de parts sociales leur appartenant.

ARTICLE 26 - COMPTE COURANT

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant d'associé à la Société avec le consentement de la gérance.

En cas de refus de la gérance, il en sera débattu à l'Assemblée Générale Ordinaire qui suivra.

Cette avance sera faite pour une durée fixée par la gérance, et l'associé concerné.

Le taux d'intérêt rémunérant ces comptes courants sera fixé en Assemblée Générale Ordinaire. Si l'avance en compte courant est faite par le gérant unique, la convention d'ouverture de ce compte courant sera signée avec un autre associé et sera ratifiée par l'ensemble des associés statuant par décision collective ordinaire.

Les avances en compte courant pourront également être faites pour une durée indéterminée.

Dans cette hypothèse, le délai de préavis de demande de remboursement de tout ou partie du compte courant est fixé à une année, sauf décision contraire des associés statuant par décision collective ordinaire.

ARTICLE 27 – DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société sera dissoute dans les cas prévus par l'article 1844-7 du Code civil.

La dissolution de la Société ne pourra pas intervenir du fait d'un événement affectant la qualité d'un associé, tels que : le décès, la faillite personnelle, le surendettement, la déconfiture civile, l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire, ni en cas de cessation des fonctions d'un gérant, associé ou non, statutaire ou non.

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation, sauf les cas de fusion ou de scission.

Elle n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après sa publication.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

La Société est liquidée par le ou les gérants en exercice.

L'actif net subsistant est réparti entre les associés selon les dispositions légales, réglementaires et comptables en vigueur, et dans les conditions précisées dans les présents statuts.

ARTICLE 28 - CONTESTATIONS

En cours de vie sociale, comme pendant la durée de la liquidation, toutes contestations survenant soit entre les associés, les gérants, les liquidateurs et la société, soit entre les associés eux-mêmes, au sujet des affaires sociales ou relatives à l'interprétation ou à l'exécution des clauses statutaires, seront jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction compétente du lieu du siège social de la Société.

A cet effet, tout associé doit faire élection de domicile dans le ressort du siège social, et toutes assignations et significations sont valablement faites au domicile élu.

A défaut d'élection de domicile, toutes les notifications et significations seront valablement faites au Parquet de Monsieur le Procureur de la République, près le Tribunal de Grande Instance du siège social de la Société.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 29 – PERSONNALITÉ MORALE

1. Jouissance de la personnalité morale

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Jusqu'à cette date, les rapports entre associés seront régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicables aux contrats et obligations.

Toutes les dispositions de ce contrat seront applicables immédiatement dans les rapports entre associés. Toutefois, tout acte ayant pour objet ou pour effet de modifier le contenu des présents statuts devra être soumis à l'accord unanime des associés, tant que la Société n'est pas immatriculée.

2. Actes accomplis avant la signature des statuts

Chaque associé approuve tous les actes accomplis pour le compte de la société en formation, notamment ceux figurant en annexe des présents statuts.

3. Pouvoirs à conférer pour conclure et souscrire tous actes et engagements pendant la période de constitution

DS
CC

Initial
AC

Le Gérant est expressément habilité à conclure et à souscrire dès ce jour, au nom et pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet social défini aux statuts et conformes à l'intérêt social.

En outre, le Gérant est expressément habilité par l'ensemble des associés à :

- convenir avec tout établissement de crédit de l'ouverture de tout compte bancaire ;
- conclure et signer toute convention de domiciliation, relative aux locaux dans lesquels la Société doit établir son siège social ;
- négocier et contracter un emprunt bancaire auprès de tous établissements de crédit ;
- Payer tous frais, émoluments, honoraires et débours, directs et indirects, principaux et accessoires, sur la vente de ce bien immobilier, auprès de tous notaires ;
- Signer tout procès-verbal de livraison et tout procès-verbal de réception sur ce bien immobilier ;
- Établir tous états des lieux requis sur les biens immobiliers susnommés ;
- Conclure et signer toutes polices d'assurances utiles sur les biens immobiliers susnommés ;

A cet effet :

- ☐ Obliger la Société au remboursement des sommes prêtées, au paiement de tous intérêts et accessoires, aux époques et de la manière qui seront convenues, ainsi qu'à l'exécution de toutes les clauses du prêt ;
- ☐ Faire toutes délégations et stipulations relatives notamment aux assurances ;
- ☐ Recevoir le montant des prêts et en donner quittance ;
- ☐ Signer, s'il y a lieu, tous reçus et arrêtés de comptes ;
- ☐ Prendre au nom de la Société, en ce qui concerne ces emprunts, tous engagements nécessaires ;
- ☐ Donner toutes garanties qui pourraient être nécessaires notamment par hypothèque ou nantissement ;
- ☐ Pour cela, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire ou utile dans l'intérêt de la société.

Tous ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par l'Assemblée Générale des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité

DS
u

Initial
AC

avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard lors de l'approbation des comptes du premier exercice social.

La gérance a tous pouvoirs à l'effet de signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social et à procéder à l'immatriculation de la société.

ARTICLE 30 - NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Sont nommés en qualité de premiers Gérants statutaires de la Société, sans limitation de durée les deux personnes physiques suivantes :

1) Monsieur Alexandre CHENUIL

Demeurant 10 allée de chasse à Saulx-les-Chartreux (91160)

Né le 04/10/2000 à Melun (77000)

De nationalité française

Célibataire

Fils de M. Claude CHENUIL et de Mme Christine Régine DEBSKI

ET

2) Monsieur Claude CHENUIL

Demeurant 10 allée de chasse à Saulx-les-Chartreux (91160)

Né le 30/05/1966 à Clichy (92110)

De nationalité française

Divorcé

Fils de M. Joaquin CHENUIL et de Mme Gisèle STEVENIN

Les deux Gérants déclarent, en outre, sur l'honneur, conformément aux dispositions de l'article A 123-51 du Code de commerce, n'avoir été l'objet d'aucune condamnation pénale ni de sanction civile ou administrative de nature à leur interdire de gérer, administrer, diriger ou contrôler une personne morale, ou d'exercer une activité commerciale.

ARTICLE 31 – REGIME FISCAL

La Société Civile Immobilière opte pour l'assujettissement à l'Impôt sur les Sociétés (IS).

ARTICLE 32 - PUBLICITÉ – POUVOIRS

Tous pouvoirs sont conférés aux Co-Gérants, et au porteur d'un original des présentes, à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales, réglementaires et administratives, notamment pour signer l'avis à insérer dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, et pour parvenir à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 33 - FRAIS

DS
u

Initial
AC

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.

Fait à Saulx-les-Chartreux,

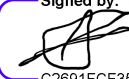
Le 28 mai 2026,

En autant d'exemplaires que d'associés.

DocuSigned by:

3C392CADAA644B2...

Claude CHENUIL, Représentant légal de Ou Migno
« Bon pour accord des fonctions de Gérant »

Signed by:

C2691FCF35464B1...

Alexandre CHENUIL, Associé indéfiniment responsable
« Bon pour accord des fonctions de Gérant »