

STATUTS
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS
« SCI 17 VERNIER »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) **SARL BOUNICOSTES**,
au capital de 90 100 euros,
immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 977 995 661,
dont le siège social est sis 131 route de St Pierre de feric BAT A2, 06000 NICE
représentée par Julien BOUNICAUD, en sa qualité de Gérant,
ci-après dénommée « l'Associé 1 »,

ET

2) **Monsieur Julien BOUNICAUD**, né le 01/09/1983 à Le Mans,
demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE,
ci-après dénommé « l'Associé 2 »,

3) **Madame Juliane COSTES**, née le 17/01/1984 à Montmorency,
demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE,
ci-après dénommée « l'Associé 3 ».

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé entre les soussignés une Société Civile Immobilière (SCI) régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions applicables aux sociétés civiles, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 — DÉNOMINATION

La société prend la dénomination : « SCI 17 VERNIER ».
Tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale suivie de la mention « Société Civile Immobilière » ou « SCI ».



ARTICLE 3 — OBJET

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition, la propriété, la détention, la gestion, l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par location de tous biens et droits immobiliers ;
- la conclusion, la gestion, le renouvellement et la résiliation de tous baux, ainsi que la perception de tous loyers, charges, indemnités et accessoires ;
- la réalisation de tous travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, d'amélioration et d'aménagement des biens immobiliers ;
- le recours à l'emprunt, en vue de financer acquisitions, travaux, frais et charges, et la constitution de toutes garanties nécessaires (hypothèque, privilège de prêteur de deniers, nantissement, cautionnement, délégation d'assurance, etc.) ;
- et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

La Société exclut expressément l'exercice habituel d'une activité de location meublée.

ARTICLE 4 — SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au : 2 rue Barla, 06300 NICE.

Le siège social peut être transféré :

- dans le même département, par décision conjointe des co-gérants, sous réserve de ratification par les associés lors de la prochaine décision collective ;
- hors département, par décision collective des associés statuant dans les conditions prévues à l'Article 18.

ARTICLE 5 — DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 — APPORTS

6.1 Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants, intégralement libérés à la constitution :

- SARL BOUNICOSTES : 450 (quatre cents cinquante) euros



- Madame Juliane COSTES : 25 (vingt cinq) euros
 - Monsieur Julien BOUNICAUD : 25 (vingt cinq) euros
- Total des apports : 500 (cinq cents) euros.

6.2 Dépôt des fonds

Les fonds sont déposés sur un compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de La Caisse d'Epargne Côte d'Azur, et seront débloqués après immatriculation.

ARTICLE 7 — CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à 500 (cinq cents) euros.

Il est divisé en 500 (cinq cents) parts sociales de 1 (un) euro chacune, entièrement souscrites et attribuées comme suit :

- SARL BOUNICOSTES : 450 parts, soit 90%
- Monsieur Julien BOUNICAUD : 25 parts, soit 5%
- Madame Juliane COSTES : 25 parts, soit 5%

ARTICLE 8 — DROITS ATTACHÉS AUX PARTS

Chaque part sociale donne droit :

- à une voix dans les décisions collectives ;
- à une quote-part proportionnelle dans les bénéfices et dans l'actif net.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises.

ARTICLE 9 — RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément à l'article 1857 du Code civil, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur participation au capital social.

ARTICLE 10 — COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Les associés peuvent consentir à la Société des avances en compte courant.

Les conditions (rémunération éventuelle, modalités de remboursement, éventuelle subordination à un financement bancaire) sont fixées par décision collective.

Le remboursement est subordonné à la trésorerie disponible et au respect des engagements contractés par la Société.



Les comptes courants d'associés peuvent être remboursés par priorité avant toute distribution de dividendes.

ARTICLE 11 — GÉRANCE

11.1 Nomination

La Société est gérée par deux co-gérants, nommés pour une durée indéterminée :

- Monsieur Julien BOUNICAUD, né le 01/09/1983 à Le Mans, demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE ;
- Madame Juliane COSTES, née le 17/01/1984 à Montmorency, demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE.

11.2 Rémunération

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sauf décision collective contraire des associés.

ARTICLE 12 — POUVOIRS DES CO-GÉRANTS — SIGNATURE CONJOINTE OBLIGATOIRE

12.1 Pouvoirs

Les co-gérants représentent la Société à l'égard des tiers et disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés par la loi ou par les présents statuts.

12.2 Signature

Chaque co-gérant dispose individuellement des pouvoirs de gestion courante.

Les acquisitions, ventes, emprunts, hypothèques et cautions restent soumis à la double signature et à l'accord des associés.

12.3 Actes soumis à autorisation préalable des associés (en plus de la double signature)

Sont soumis à l'autorisation préalable des associés, prise dans les conditions de majorité prévues à l'Article 18 :

- 1) toute acquisition ou cession d'immeuble ou de droits immobiliers ;
- 2) la souscription de tout emprunt, ligne de crédit, refinancement, ou avenant bancaire ;
- 3) la constitution de toute sûreté réelle (hypothèque, PPD, nantissement) ou personnelle (caution, aval, etc.) ;
- 4) la réalisation de travaux non courants d'un montant significatif ;
- 5) la conclusion d'un bail commercial ou professionnel si cela devait être envisagé pour le bien



12.4 Délégation

Les co-gérants peuvent, par écrit et conjointement, consentir une délégation de pouvoirs limitée à un co-gérant ou à un tiers pour un acte déterminé, à condition que cette délégation respecte le principe de la signature conjointe et n'ait pas pour effet de permettre l'engagement unilatéral de la Société.

ARTICLE 13 — CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET UN ASSOCIÉ / GÉRANT

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la Société et l'un des associés ou gérants (ou une société qui leur est liée) doit être portée à la connaissance des associés et soumise à approbation, afin de prévenir tout conflit d'intérêts.

ARTICLE 14 — DÉCISIONS COLLECTIVES — PRINCIPES

Les décisions collectives sont prises en assemblée ou par consultation écrite à l'initiative des co-gérants.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

ARTICLE 15 — APPROBATION DES COMPTES

À la clôture de chaque exercice, les co-gérants établissent les comptes annuels.

Les associés statuent sur les comptes de l'exercice et sur l'affectation du résultat dans les six (6) mois de la clôture.

ARTICLE 16 — EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice commencera à la date d'immatriculation de la Société et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 17 — AFFECTATION DU RÉSULTAT

Après approbation des comptes, les associés décident l'affectation du résultat :

- en réserves,
- en report à nouveau,

Three handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom right of the page.

- ou, le cas échéant, en distribution.

Les associés peuvent décider de constituer une réserve destinée à financer travaux, grosses réparations, charges exceptionnelles ou vacance locative.

ARTICLE 18 — RÈGLES DE MAJORITÉ (MAJORITÉ AU 3/4)

18.1 Décisions ordinaires

Sont prises à la majorité simple des parts sociales (plus de 50%) notamment :

- approbation des comptes et affectation du résultat,
- décisions de gestion courante,
- conventions visées à l'Article 13,
- décisions relatives aux comptes courants d'associés.

18.2 Décisions extraordinaires

Sont prises à la majorité des trois quarts (3/4) des parts sociales notamment :

- toute modification des statuts,
- transfert du siège social hors département,
- augmentation ou réduction du capital,
- dissolution anticipée, prorogation,
- changement d'objet social,
- nomination/révocation des gérants
- et plus généralement toute décision ayant pour effet de modifier l'organisation fondamentale de la Société.

ARTICLE 19 — CESSIION DE PARTS — AGRÉMENT (MAJORITÉ AU 3/4)

19.1 Cessions entre associés

Les cessions de parts entre associés sont libres.

19.2 Cessions à des tiers

Toute cession à un tiers non associé, à quelque titre que ce soit (vente, donation, apport, etc.), est soumise à l'agrément préalable des associés représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts sociales.

19.3 Procédure

Le projet de cession est notifié à la Société et aux associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre récépissé.

Les associés disposent d'un délai de trois (3) mois pour statuer. À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.



19.4 Évaluation des parts

En cas de désaccord sur le prix, il est fait application de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 20 — DÉCÈS — INCAPACITÉ — DISSOLUTION

La Société n'est pas dissoute par le décès ou l'incapacité d'un associé.

Les parts sociales sont transmises conformément à la loi, sous réserve, le cas échéant, des règles d'agrément prévues aux présents statuts.

ARTICLE 21 — OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS (IS)

Les associés décident expressément que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Les co-gérants accompliront toutes formalités et notifications nécessaires auprès de l'administration fiscale dans les délais légaux.

ARTICLE 22 — DISSOLUTION — LIQUIDATION

À l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, la liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs nommés par décision des associés, avec les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

ARTICLE 23 — FRAIS

Tous frais, droits, honoraires et débours résultant de la constitution de la Société seront supportés par la Société.

Fait à NICE, le 02/06/2026, en 4 exemplaires originaux.

Signatures :

Pour SARL BOUNICOSTES



Monsieur Julien BOUNICAUD :

Madame Juliane COSTES :

ANNEXE 1 — PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DES ASSOCIÉS — NOMINATION DES CO-GÉRANTS

SCI 17 VERNIER

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Nomination des co-gérants

Les associés de la SCI 17 VERNIER, réunis le 02/06/2026 à NICE, décident :

1) De nommer en qualité de co-gérants, pour une durée indéterminée :

- Monsieur Julien BOUNICAUD, né le 01/09/1983 à Le Mans, demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE ;
- Madame Juliane COSTES, née le 17/01/1984 à Montmorency, demeurant 131 route de Saint Pierre de Féric, 06000 NICE.

Les co-gérants déclarent accepter leurs fonctions et certifient n'être frappés d'aucune interdiction ou incapacité.

Fait à NICE, le 02/06/2026

Signatures :

Pour SARL BOUNICOSTES :



Julien BOUNICAUD : _____

Juliane COSTES : _____

ANNEXE 2 — PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DES ASSOCIÉS — OPTION POUR L'IS

SCI 17 VERNIER

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DES ASSOCIÉS

Option pour l'impôt sur les sociétés

Les associés de la SCI 17 VERNIER, réunis le [DATE] à NICE, décident :

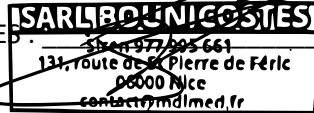
- d'opter expressément pour l'assujettissement de la Société à l'impôt sur les sociétés (IS).

Les co-gérants sont autorisés à effectuer toutes formalités et notifications nécessaires auprès du Service des Impôts des Entreprises.

Fait à NICE, le 02/06/2026

Signatures :

Pour SARL BOUNICOSTES :



Julien BOUNICAUD : _____

Juliane COSTES : _____