

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

"SCI A2PA"

Entre les soussignés :

1) Monsieur Olivier DELETRAZ, né le 16 juillet 1976 à La Tronche (38), demeurant au 137 avenue de la Marne, 18 Domaine de Château Rouge à Marcq-en-Barœul (59700), de nationalité française (ci-après "Associé 1").

2) Monsieur Laurent PARMENTIER, né le 20 octobre 1973 à Croix (59), demeurant 217 rue de Lille à Roncq (59223), de nationalité française (ci-après "Associé 2").

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile régie par les dispositions du Code civil et les présents statuts.

Article 2 – Dénomination

La société prend la dénomination : SCI A2PA.

Article 3 – Objet social

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

- ✓ L'acquisition, la propriété, la détention, la mise en valeur, l'administration, la gestion, l'entretien, la rénovation, la réhabilitation, la construction, la reconstruction, la transformation, l'aménagement, la location (de préférence nue) et, de manière accessoire, la location meublée occasionnelle des biens et droits immobiliers appartenant à la société, sous réserve de ne pas conférer à la société un caractère commercial prépondérant ;
- ✓ L'acquisition de tous terrains, immeubles bâtis ou non bâtis, droits réels immobiliers, parts ou actions de sociétés à prépondérance immobilière (y compris parts de SCPI/OPCI) dans la mesure compatible avec son caractère civil ;

OP LP

- ✓ La conclusion de tous baux, conventions d'occupation, conventions de mise à disposition, ainsi que la réalisation de tous travaux nécessaires, y compris de gros œuvre, conformément aux autorisations administratives ;
- ✓ Le recours à l'emprunt, la prise de garanties, hypothèques et sûretés réelles ou personnelles, la conclusion de tout contrat d'assurance ;
- ✓ Toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, dès lors qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société, notamment la gestion de trésorerie accessoire (placements de disponibilités) ;

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au **3 place de Strasbourg à Lille** (59000). Il peut être transféré en tout autre lieu de la même ville ou du même département sur décision de la gérance, et partout ailleurs par décision des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Article 6 – Apports

Les associés effectuent les apports suivants :

- M. Olivier DELETRAZ : apport en numéraire de 500 €.
- M. Laurent PARMENTIER : apport en numéraire de 500 €.

Article 7 – Capital social – Parts sociales

Le capital social est fixé à 1000 € (mille euros), divisé en 100 parts sociales de 10 € chacune, intégralement souscrites et réparties comme suit :

- M. Olivier DELETRAZ : **50 parts = 500 € = 50 %**
- M. Laurent PARMENTIER : **50 parts = 500 € = 50 %**

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts.

oo UP

Article 8 – Gérance

La société est administrée par deux co-gérants : Monsieur Olivier DELETRAZ et Monsieur Laurent PARMENTIER (ci-après les "Gérants").

Pouvoirs : chaque Gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément dévolus aux associés par la loi ou les présents statuts.

Décisions nécessitant l'accord conjoint des deux Gérants : toute acquisition ou cession d'un immeuble, constitution d'hypothèque, emprunt supérieur à 10 000 €, baux d'une durée supérieure à 9 ans, cession de parts de sociétés à prépondérance immobilière, ainsi que toute opération sortant de la gestion courante.

Rémunération : la gérance est exercée à titre gratuit sauf décision contraire des associés.

Article 9 – Exercice social – Comptes annuels

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Les comptes annuels sont arrêtés par la gérance et soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture.

Article 10 – Assemblées – Décisions collectives

Les associés sont réunis au moins une fois par an sur convocation de la gérance. Les décisions collectives peuvent également être prises par consultation écrite ou par acte sous seing privé signé de tous les associés.

Sauf dispositions contraires des statuts, les décisions sont prises à l'unanimité des parts composant le capital social.

Article 11 – Cessions et transmissions de parts – Agrément

Toute cession de parts, à quelque personne que ce soit, y compris entre associés, au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant, est soumise à l'agrément préalable et unanime des associés.

Les associés bénéficient d'un droit de préemption en cas de projet de cession à un tiers.

oo LP

Article 12 – Comptes courants d'associés

La société peut recevoir des avances en compte courant d'associé. Elles pourront être rémunérées à un taux n'excédant pas le taux fiscalement admis et remboursées selon la trésorerie disponible, sur décision de la gérance.

Article 13 – Affectation du résultat – Distributions

Après approbation des comptes, l'assemblée statue sur l'affectation du résultat sur proposition de la gérance. Les bénéfices distribuables, s'il en existe, peuvent être distribués entre les associés au prorata de leurs parts, sauf décision contraire unanime.

Article 14 – Régime fiscal

La société a opté pour l'impôt sur les sociétés par décision unanime des associés. La structure juridique choisie est : Société (IS) – gérant minoritaire.

Article 15 – Dissolution – Liquidation

La société peut être dissoute par décision unanime des associés ou pour toute cause légale. La liquidation est effectuée par un ou plusieurs liquidateurs désignés par les associés.

Article 16 – Contestations – Juridiction compétente

Toutes contestations relatives aux présents statuts seront, à défaut d'accord amiable ou de médiation, portées devant la juridiction matériellement et territorialement compétente.

Fait à Lille, le 17 mars 2026

Signatures :

M. Olivier DELETRAZ



M. Laurent PARMENTIER



op LP