



146-5S

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

au capital de 1 000 euros

Siège social : 9/11 rue Jacquard – 93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS

RCS BOBIGNY

Les soussignés :

1.

SASU DIGITAL HOLDING MANAGEMENT

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros,
dont le siège social est sis 9/11 rue Jacquard – 93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro
898 102 926,

représentée par son Président, Monsieur Yoni GIAOUI,

2.

Monsieur Yoni GIAOUI

né le 29 juillet 1982 à Paris 17^{ème},
demeurant au 85 rue Danton – 92300 LEVALLOIS-PERRET,
de nationalité française,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer.

Article 1er – Forme juridique

Il est formé entre les soussignés et tous ceux qui acquerront ultérieurement des parts sociales une **Société Civile Immobilière (SCI)**, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles 1845 et suivants du Code civil relatifs aux sociétés civiles, et par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment les présents statuts.

La société est soumise au régime fiscal des sociétés de personnes (impôt sur le revenu). Les résultats sont imposés directement entre les mains des associés, proportionnellement à leur participation au capital, dans la catégorie des revenus fonciers pour les locations nues, conformément aux articles 8 et 1655 ter du Code général des impôts.

Article 2 – Objet social

La société a pour objet exclusivement civil :

- L'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail ou autrement de tous biens et droits immobiliers ;

- La réalisation de tous travaux de rénovation, d'amélioration ou de construction sur les biens dont elle est propriétaire ;
- Et plus généralement toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou pouvant en faciliter la réalisation, à l'exclusion de toute activité commerciale.

Article 3 – Dénomination sociale

La dénomination de la société est : **146-5S**.

Dans tous les actes, factures, annonces, publications, lettres et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale doit toujours être précédée ou suivie des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé : 9/11 rue Jacquard – 93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de la gérance, sous réserve de ratification par les associés statuant dans les conditions requises pour la modification des statuts.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée par les associés dans les conditions prévues par les présents statuts.

Un an au moins avant l'expiration de ce délai, la gérance devra convoquer les associés afin de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la société doit être prorogée.

Article 6 – Apports – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **1 000 (mille) euros**, divisé en **1 000 (mille) parts sociales** d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, intégralement souscrites et libérées en numéraire.

Les parts sont réparties entre les associés comme suit :

SASU DIGITAL HOLDING MANAGEMENT : 800 parts sociales représentant 80 % du capital, soit un montant de 800,00 euros

Monsieur Yoni GIAOUI : 200 parts sociales représentant 20 % du capital, soit un montant de 200,00 euros

Total : 1 000 parts sociales pour un capital de 1 000,00 euros.

Les fonds correspondants ont été déposés au compte de la société en formation auprès de la **BRED BANQUE PRIVÉE**, ainsi qu'il résulte du certificat du dépositaire joint aux présentes.

Article 7 – Parts sociales

1. Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent des présents statuts et des actes modificatifs ultérieurs, ainsi que des cessions régulièrement signifiées ou acceptées.

2. Droits et obligations attachés aux parts

Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit proportionnel à la quote-part du capital qu'elle représente dans les bénéfices, les pertes et l'actif social.

Les associés ne sont responsables des dettes sociales qu'à proportion de leur part dans le capital, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

3. Indivisibilité des parts

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis de parts sociales doivent se faire représenter auprès de la société par un mandataire commun désigné d'un commun accord, ou à défaut, par décision judiciaire.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital

Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision des associés statuant dans les conditions requises pour la modification des statuts.

En cas d'augmentation de capital, les associés ont un droit de souscription préférentiel proportionnel à leur participation au capital existant, sauf renonciation individuelle.

Article 9 – Cession et transmission des parts

a) Cession entre associés

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

b) Cession à des tiers

Toute cession de parts à un tiers étranger à la société est soumise à l'agrément préalable des associés statuant à l'unanimité.

Le projet de cession doit être notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception. Les associés disposent d'un délai de trois mois à compter de cette notification pour statuer sur l'agrément.

À défaut de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, les associés sont tenus, dans un délai de trois mois à compter de la notification du refus, soit d'acquérir les parts au prix fixé par accord entre les parties ou, à défaut, par expert, soit de faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité.

c) Transmission

En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue avec ses héritiers ou légataires, sous réserve de l'agrément des associés survivants statuant à l'unanimité.

En cas de dissolution d'un associé personne morale, la société continue dans les mêmes conditions.

d) Forme des cessions

Toute cession de parts doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après signification par acte de commissaire de justice ou acceptation dans un acte authentique, conformément à l'article 1690 du Code civil.

Article 10 – Gérance

1. Nomination

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non, nommés par décision des associés statuant à la majorité des parts sociales. La **SASU DIGITAL HOLDING MANAGEMENT**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 9/11 rue Jacquard – 93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS, immatriculée au RCS de Bobigny sous le numéro 898 102 926, représentée par son Président Monsieur Yoni GIAOUI, est nommée gérante pour une durée indéterminée à compter de l'immatriculation de la société.

Le ou les gérants sont toujours rééligibles.

2. Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion dans l'intérêt de la société. Toutefois, il ne peut, sans autorisation préalable des associés statuant à la majorité des parts sociales :

- Acheter, vendre ou échanger des immeubles ;
- Contracter des emprunts pour le compte de la société ;
- Constituer des hypothèques, nantissements ou autres sûretés sur des biens sociaux ;
- Participer à la constitution de toute autre société ou groupement.

3. Révocation et démission

Le gérant est révocable par décision des associés statuant à la majorité des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts.

Le gérant peut démissionner de ses fonctions sous réserve d'en informer les associés par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois à l'avance, sauf dispense accordée par les associés.

4. Rémunération

La rémunération du gérant est fixée par décision des associés. Elle est imputée aux charges de la société.

Article 11 – Décisions collectives des associés

1. Compétences

Les décisions excédant les pouvoirs du gérant sont prises collectivement par les associés. Relèvent notamment de la compétence des associés :

- L'approbation des comptes annuels et l'affectation du résultat ;
- La nomination, la rémunération et la révocation du gérant ;
- Toute modification des présents statuts ;
- L'augmentation ou la réduction du capital social ;

- La transformation ou la dissolution de la société ;
- L'agrément de cessions de parts à des tiers.

2. Modalités

Les décisions ordinaires sont prises à la majorité des parts sociales. Les décisions extraordinaires (modification des statuts, transformation, dissolution) sont prises à l'unanimité des associés.

Les associés peuvent être consultés par écrit ou se réunir en assemblée, sur convocation du gérant par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours avant la réunion.

Les décisions sont consignées dans des procès-verbaux signés par le ou les gérants et versés au registre des décisions sociales tenu au siège social.

Article 12 – Comptes courants

Avec l'accord de la gérance, les associés peuvent verser ou laisser en compte courant dans la caisse sociale les sommes nécessaires à la société. Ces sommes peuvent produire intérêts dans les conditions fixées par la gérance.

Les comptes courants ne peuvent être débiteurs. Tout remboursement est subordonné à un préavis écrit d'un mois adressé à la gérance.

Article 13 – Exercice social – Comptes annuels

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

Par exception, le premier exercice social débutera à la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se clôturera le 31 décembre 2026.

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire de l'actif et du passif, le bilan, le compte de résultat et l'annexe, conformément aux dispositions légales en vigueur.

Ces documents sont soumis à l'approbation des associés dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

La société étant soumise à l'impôt sur le revenu, la comptabilité est tenue selon le régime des recettes-dépenses (mode encaissements-décaissements).

Article 14 – Affectation des résultats

Les résultats de chaque exercice sont répartis entre les associés proportionnellement à leur participation au capital.

Chaque associé est imposé personnellement sur sa quote-part de résultat dans la catégorie des revenus fonciers, que celui-ci soit effectivement distribué ou non.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés proportionnellement à leur participation au capital.

Article 15 – Dissolution – Liquidation

La société est dissoute à l'expiration du terme statutaire, par décision des associés prise à l'unanimité, ou dans les cas prévus par la loi.

En cas de dissolution, la société entre en liquidation. La personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur est nommé par décision des associés. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et apurer le passif.

Le produit net de la liquidation est réparti entre les associés proportionnellement à leurs parts dans le capital.

Article 16 – Formalités – Immatriculation

Tous pouvoirs sont conférés au gérant et au porteur d'un original des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité et de dépôt nécessaires à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les frais de constitution sont pris en charge par la société dès son immatriculation.

Fait à Le Pré Saint-Gervais, le 21 mai 2026, en autant d'exemplaires originaux que de parties.

L'associée & Gérant :

SASU DIGITAL HOLDING MANAGEMENT

Représentée par Monsieur Yoni GIAOUI, Président



L'associé :

Monsieur Yoni GIAOUI

