

Statuts constitutifs
SCI «MCJ IMMO 91»

Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Euros

Siège social :

28 rue du Général de Gaulle – 91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE

R.C.S. EVRY

ACTE DE FORMATION DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ENTRE :

1°) Madame Cécilia CASSIER épouse BENAISSI,

de nationalité française,

demeurant 28 Rue des Marâichers à SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON (91180)

née le 1er avril 1986 à Paris (75004),

2°) Monsieur Mustapha BENAISSI,

de nationalité française,

demeurant 28 Rue des Marâichers à SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON (91180)

né le 27 janvier 1981 à Hyères (Var)

tous deux mariés le 4 mai 2004 à SOLLIES-PONT (83210) sous le régime de la communauté (légale) de biens,

D'une part,

3°) Monsieur Julien RODRIGUES,

de nationalité française,

demeurant 28 rue du Général de Gaulle – 91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE

né le 26 juin 1999 à ARPAJON (91)

célibataire,

D'autre part,

Il a été établi les statuts ci-après de la Société Civile, que les soussignés sont convenus de former entre eux :

STATUTS

ARTICLE 1ER — FORME

Il existe entre les propriétaires des parts ci-après une Société Civile régie par les dispositions impératives de la loi n°78-9 du 4 Janvier 1978, modifiant les chapitres I et II du Titre IX du Livre III du Code Civil (articles 1832 et suivants) et par les textes d'application subséquents, notamment, le décret n°78-704 du 3 Juillet 1978, ou qui viendraient à être promulgués ; elle est régie également par les présents statuts pour les matières auxquelles les dispositions légales et réglementaires le nécessitent ou permettent de se référer.

ARTICLE 2 — OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis, titres de sociétés à prépondérance immobilière,
- l'administration et la gestion de ce patrimoine par tous moyens,
- l'acquisition de toutes participations dans toutes sociétés ou groupements et la gestion de ces participations,

- et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 — DENOMINATION

Cette Société a pour dénomination : «MCJ IMMO 91».

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins, des mots « Société Civile » suivie de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 — SIEGE

Le siège social est fixé au : 28 rue du Général de Gaulle – 91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE.

ARTICLE 5 — DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années, à compter de son immatriculation au guichet unique ou Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

ARTICLE 6 — APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

I – APPORTS EN NUMERAIRE

1. Il est fait apport à la présente société par Madame Cécilia CASSIER-BENAISSI, de la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 €) qui sera remise dans la caisse de la société dans la quinzaine de l'appel qui en sera fait par la gérance.

En représentation de cet apport en numéraire, il est attribué à Madame Cécilia CASSIER-BENAISSI, deux cent cinquante (250) parts de la société, n° 1 à 250, d'une valeur nominale unitaire de UN EURO (1 €).

2. Il est fait apport à la présente société par Monsieur Mustapha BENAISSI, de la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250 €) qui sera remise dans la caisse de la société dans la quinzaine de l'appel qui en sera fait par la gérance.

En représentation de cet apport en numéraire, il est attribué à Monsieur Mustapha BENAISSI, deux cent cinquante (250) parts de la société, n° 251 à 500, d'une valeur nominale unitaire de UN EURO (1 €).

3. Il est fait apport à la présente société par Monsieur Julien RODRIGUES, de la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €) qui sera remise dans la caisse de la société dans la quinzaine de l'appel qui en sera fait par la gérance.

En représentation de cet apport en numéraire, il est attribué à Monsieur Julien RODRIGUES, cinq cents (500) parts de la société, n° 501 à 1.000, d'une valeur nominale unitaire de UN EURO (1 €).

II – RECAPITULATIF DES APPORTS

- Apport en numéraire par Madame Cécilia CASSIER-BENAISSI : Deux cent cinquante euros, ci 250 €

- Apport en numéraire par Monsieur Mustapha BENAISSI : Deux cent cinquante euros, ci 250 €

- Apport en numéraire par Monsieur Julien RODRIGUES : Cinq cents euros, ci 500 €

TOTAL DES APPORTS : Mille euros, ci 1.000 €

III – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1.000 €) et divisé en Mille (1.000) parts d'une valeur nominale de UN EURO (1 €), réparties ainsi que suit :

- Madame Cécilia CASSIER-BENAISSI : 250 parts

- Monsieur Mustapha BENAISSI : 250 parts

- Monsieur Julien RODRIGUES : 500 parts

Total : 1.000 parts.

ARTICLE 7 — PROPRIETE ET DROITS DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables et les droits de chaque associé résulteront des présents statuts et des actes constatant la modification du capital social ou la transmission des parts. Tout associé peut, après

toute modification statutaire, demander à la société la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande.

Si des cessions de parts sont intervenues sans modifications statutaires, la Société doit annexer à la copie des statuts la liste mise à jour des associés et du nombre de leurs parts, ainsi que du ou des gérants.

Toutefois, des certificats représentatifs de parts peuvent, à la demande des associés, être établis conformément aux prescriptions de l'article 34 du décret précité, en étant barrés très lisiblement de la mention « non négociable ». Ces certificats sont extraits de registre à souche, revêtus d'un numéro d'ordre et signés par le ou les gérants.

Les droits et obligations, attachés à chaque part, la suivent dans quelque main qu'elle passe, et la propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des associés prises régulièrement.

Chaque part 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 ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par justice un mandataire chargé de les représenter, lequel mandataire pourra ne pas être un associé.

Si une part est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire, ainsi que celles relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire se rapportant au transfert du siège social ou à l'augmentation du capital contre numéraire ; le droit de vote appartient au nu propriétaire pour celles relevant de toutes autres décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire comportant modification statutaire.

ARTICLE 8 — DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTS

Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Dans leurs rapports respectifs et à l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales, conformément à l'article 1857 du Code Civil à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale.

ARTICLE 9 — TRANSMISSION DES PARTS

I.- Toute cession des parts s'opérera, conformément aux articles 1690 et 1865 du Code Civil, par un acte signifié à la Société ou par son acceptation dans un acte authentique ou par sa transcription sur le registre tenu à cet effet par la Société.

II.- Toute cession ou transmission (même à des conjoints ou héritiers ou à titre gratuit) ne pourra être réalisée qu'autant que le projet de cession ou de transmission aura été préalablement agréé par les associés statuant aux conditions de majorité prévues ci-après sous l'article 12 pour les décisions Ordinaires.

A cet effet, l'associé cédant doit notifier le projet de cession ou de transmission à la Société et à chacun de ses Coassociés par lettre recommandée, en indiquant les nom, prénoms, profession et domicile des cessionnaires proposés, le nombre de parts à céder et, si la transmission est effectuée à titre onéreux, le montant et les modalités de paiement du prix de cession.

Dans les deux mois de la dernière des notifications prévues à l'alinéa qui précède, les associés doivent se prononcer sur la demande d'agrément.

En cas de refus d'agrément, les associés peuvent dans ce même délai de deux mois se porter acquéreurs des parts du cédant proportionnellement au nombre des parts dont ils sont propriétaires.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou si les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir, toujours dans le délai de deux mois susvisé, les parts par un tiers étranger, agréé aux conditions de majorité prévues ci-après sous l'article 12 pour les décisions Ordinaires.

La Société peut elle-même procéder au rachat des parts en vue de leur annulation ; dans le cas où la Société serait soumise à l'impôt sur les sociétés, l'agrément du cédant au rachat par la Société serait requis.

La gérance notifie la décision des associés, prise en application des trois alinéas qui précèdent, dans les huit jours au cédant.

En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant à la Société et à chaque Coassocié, l'agrément est, conformément à l'article 1863 du Code Civil, réputé acquis, à

moins que les autres associés ne décident, dans ce même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision qui doit lui être notifiée dans la huitaine en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée par acte authentique ou sous seings privés dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession pour laquelle l'agrément de la Société est devenu caduc.

Tout projet de nantissement de parts est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les cessions de parts. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts, en quelques mains que puisse se trouver la créance garantie par ledit nantissement, à condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les dispositions qui précèdent sont applicables à tous les cas de cession ou de transmission, même aux cessions qui auraient lieu par adjudication publique, en vertu d'ordonnance de justice.

ARTICLE 10 — AVANCES A LA SOCIETE — CREANCES DE LA SOCIETE

1/ Chacun des associés pourra, mais seulement avec le consentement de la gérance, effectuer des avances à la Société.

Ces sommes pourront être stipulées productives d'intérêts, au profit de l'associé titulaire du compte courant et à compter du jour du versement, avec l'accord de la gérance et au taux fixé par elle. Ces intérêts seront payés aux époques fixées par celle-ci et passés par frais généraux.

2/ Si un associé est redevable d'une somme quelconque envers la Société, il s'engage, à défaut d'accord contraire des autres associés, à rembourser la Société dans les huit jours de la mise en demeure du Gérant adressée à cet effet.

Cette créance de la Société portera de plein droit intérêt soit au taux légal majoré de 3 % soit s'il est supérieur au taux d'intérêt supporté par la Société en raison de la dette de l'associé.

ARTICLE 11 — GERANCE

I.- La Société sera gérée et administrée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, prises parmi les associés ou en dehors d'eux, et nommées, avec ou sans limitation de la durée de leur mandat, par les associés aux conditions de majorité prévues ci-après sous l'article 12 pour les décisions ordinaires.

Toute personne morale gérante est représentée, pour l'exercice de ses fonctions, par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet ; conformément à la loi, les dirigeants de la personne morale gérante sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

II.- Tout gérant engage la Société dans ses rapports avec les tiers par les actes entrant dans l'objet social, sauf en cas de pluralité des gérants, opposition formée conformément à la loi par l'un des gérants aux actes d'un autre gérant.

En ce qui concerne les rapports des gérants avec les associés, tout gérant a les pouvoirs les plus étendus pour assumer la gestion et l'administration des biens et affaires de la Société et pour faire toutes opérations entrant dans son objet, à l'exception toutefois des actes et opérations ci-après prévus, pour lesquels le consentement préalable de l'assemblée générale ordinaire des associés sera requis :

. toutes acquisitions, échanges et ventes de biens et droits immobiliers ;

. les emprunts sous quelque forme que ce soit, avec ou sans garantie, les avances sans intérêts n'étant pas soumises à autorisation ;

. les prêts, crédits et avances ; tous engagements d'aval ou de caution, toutes constitutions de garanties à titre de gage, de nantissement ou autres.

III.- Tout gérant peut, par mandat spécial et pour une ou plusieurs opérations, ou pour une ou plusieurs catégories déterminées d'opérations, conférer des pouvoirs permanents ou temporaires à telles personnes que bon lui semble et, s'il y a lieu, les autoriser à consentir des délégations ou substitutions de pouvoirs.

IV.- Le gérant est révocable par décision ordinaire des associés, conformément à l'article 12 ci-après ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts ; en outre, le gérant est révocable par les Tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

En cas de cessation de ses fonctions par le dernier gérant ou le gérant unique, il est procédé à son remplacement par l'assemblée générale des associés ; en attendant ce remplacement, toutes procurations conférées par ledit gérant sont provisoirement maintenues.

ARTICLE 12 — DECISIONS COLLECTIVES

I. Les associés pourront être réunis en assemblée générale à toute époque, au siège social ou tout autre lieu, sur convocation de la gérance faite par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins à l'avance ou sur demande d'un associé au gérant.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint, un ascendant ou un descendant ou par un autre associé. Les sociétés sont représentées par une personne ayant la signature sociale ou valablement déléguée à cet effet.

Les Assemblées sont présidées par le gérant s'il est associé ; en cas d'absence à la réunion ou si le gérant n'est pas associé, l'Assemblée élit son Président aux conditions prévues pour les décisions ordinaires.

II. L'Assemblée Générale Ordinaire approuve ou rectifie les comptes annuels, décide de l'affectation des résultats, autorise tous actes excédant les pouvoirs de la gérance, peut agréer tous nouveaux associés, nommer ou révoquer tous gérants, fixer ses pouvoirs et sa rémunération, et autorise toute cession de bien(s) immobilier(s).

Elle doit réunir la moitié des parts et délibère à la majorité des voix.

III. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter toutes modifications aux présents statuts, voter la dissolution anticipée de la société, sa fusion ou son absorption avec ou par toutes autres sociétés constituées ou à constituer, et décider la transformation de cette société sous toute autre forme, même en société à responsabilité limitée ou en société anonyme.

Les modifications aux statuts peuvent, notamment, comporter :

- . la modification ou l'extension de l'objet social, même à des opérations industrielles et commerciales, le changement de dénomination de la Société, le transfert du siège,
- . la prorogation ou la réduction de durée de la Société,
- . l'augmentation du capital social, soit par conversion de réserves, soit par apports en nature ou contre numéraire ; la réduction du capital ; la fixation des modalités de ces opérations.

L'assemblée générale extraordinaire doit réunir les trois quarts des parts, sur première convocation, et délibérer à la majorité des trois quarts des voix.

IV. L'assemblée régulièrement constituée représente l'universalité des associés ; ses décisions obligent même les dissidents et incapables ; en cas de partage, la voix du Président (désigné au commencement de la réunion) est prépondérante.

Conformément aux articles 1853 et 1854 du Code Civil, les décisions des associés peuvent résulter, soit d'une consultation écrite, soit du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Les procès-verbaux des délibérations des associés, soit en assemblée, soit après consultation écrite, ainsi que les copies ou extraits de ces procès-verbaux, sont établis et certifiés conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 — EXERCICE SOCIAL - COMPTABILITE - INVENTAIRE

1°) L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année, et par exception le premier exercice social se terminera le 31 décembre 2025.

2°) Il sera fait chaque année au 31 décembre et pour la première fois, le 31 décembre 2025, un inventaire des biens et valeurs de la Société.

Les produits annuels, déduction faite des frais généraux et charges (parmi lesquels tous amortissements et provisions) constituent les bénéfices qui seront répartis entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, sauf toute constitution de réserves qui serait décidée par eux, sur la proposition de la gérance.

3°) La gérance doit, au moins une fois par an, rendre compte de sa gestion aux associés.

Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

ARTICLE 14 — DECES D'UN ASSOCIE — DISSOLUTION D'UNE SOCIETE ASSOCIEE

Conformément à l'article 1870 du Code Civil, le décès d'un associé auquel sera assimilé la dissolution d'une société associée ne mettra pas fin à la présente Société, qui continuera, entre d'une part, le ou les autres associés et d'autre part, les héritiers ou légataires de l'associé décédé ou le ou les attributaires des droits de la société dissoute, ou encore, en cas de fusion, le successeur dans la propriété des droits sociaux, le tout sous la condition qu'héritier, légataire, attributaire ou

successeur soit éventuellement agréé par le ou les associés restant dans les cas et selon les modalités prévues à l'article 9 ci-dessus ; les ascendants, descendants ou conjoint d'associés sont dispensés d'agrément, mais pour les autres héritiers ou légataires, l'agrément est nécessaire et les délais prévus à l'article 9 reçoivent leur application à partir de la notification faite par ces héritiers ou légataires de la justification de leurs qualités ; la Société peut, à tout moment, trois mois après le décès, mettre en demeure l'un quelconque des héritiers ou légataires de rapporter ces justifications.

En cas d'admission au bénéfice du redressement judiciaire d'un associé, la présente Société n'est pas non plus dissoute et continue entre le ou les autres associés, et l'associé en état de redressement judiciaire.

A défaut d'agrément, comme dans le cas de liquidation judiciaire d'un associé, il sera fait application des dispositions des articles 1843-4 et 1870-1 du Code Civil.

En aucun cas, il ne pourra y avoir apposition de scellés, inventaire judiciaire, partage ou licitation de biens sociaux du fait d'un associé ou de ses représentants.

ARTICLE 15 — LIQUIDATION

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, il sera procédé à la liquidation.

La gérance procédera à cette liquidation, à moins que l'assemblée ne désigne d'autres liquidateurs. L'actif social, après paiement du passif, sera réparti proportionnellement au nombre de parts. En cas de pertes, elles seront supportées par les associés de la même façon, dans leurs rapports entre eux.

ARTICLE 16 — CONTESTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

En cas de contestations quelconques entre les associés ou entre la Société et des associés au sujet des affaires sociales, elles seront soumises à la juridiction des Tribunaux du siège social.

Tout associé sera tenu d'élire domicile dans le département du siège social, faute de quoi toutes notifications, significations ou assignations lui seront valablement faites au Parquet du Procureur de la République du siège social.

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile au siège social.

ARTICLE 17 — DISPOSITIONS DIVERSES — FORMALITES

La Société sera publiée conformément à la loi et sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVRY conformément à l'article 2 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer en application notamment des articles 19 et 22 du décret précité, le dépôt au guichet unique (ou au Greffe du Tribunal de Commerce de EVRY) et à l'un quelconque des associés pour la signature de l'insertion légale.

REMISE D'UN EXEMPLAIRE DES STATUTS

Chaque associé(e) reconnaît avoir retiré une copie certifiée conforme des présents statuts.

NOMINATION DES PREMIERS CO-GERANTS

Les soussignés désignent, en qualité de co-Gérants, pour une durée indéterminée :

1°) Monsieur Mustapha BENAÏSSI,

de nationalité française, demeurant 28 Rue des Marâichers à SAINT-GERMAIN-LES-ARPAJON (91180) né le 27 janvier 1981 à Hyères (Var),

2°) Monsieur Julien RODRIGUES,

de nationalité française, demeurant 28 rue du Général de Gaulle – 91610 BALLANCOURT SUR ESSONNE né le 26 juin 1999 à ARPAJON (91).

qui disposeront ensemble ou séparément des pouvoirs prévus par les présents statuts.

Monsieur Mustapha BENAÏSSI déclare expressément accepter ce mandat et n'être frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Mustapha BENAÏSSI ne sera pas rémunéré pour ses fonctions de Gérant, mais aura droit au remboursement, sur justificatifs, des frais exposés pour le compte de la Société.

Monsieur Julien RODRIGUES déclare expressément accepter ce mandat et n'être frappé d'aucune mesure susceptible de lui en interdire l'exercice.

Monsieur Julien RODRIGUES ne sera pas rémunéré pour ses fonctions de Gérant, mais aura droit au remboursement, sur justificatifs, des frais exposés pour le compte de la Société.

Statuts mis à jour le 02 juillet 2026 — Article 4 et domicile de M. Julien RODRIGUES corrigés (adresse : 28 rue du Général de Gaulle, au lieu de 30)

Fait à Ballancourt-sur-Essonne, le 2 juillet 2026

Les associés :

Cécilia CASSIER-BENAISSI

Bon pour accord

(Signature + « Bon pour accord »)

Julien RODRIGUES

(Signature + « Bon pour accord »)

Bon pour accord

Mustapha BENAÏSSI

Bon pour accord

(Signature + « Bon pour accord »)

