

STATUTS ACTUALISES DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE SCI 65 DESNOUETTES

Dénomination sociale : 65 DESNOUETTES

Siège social : 55 grande rue 78770 Marcq

Objet social : *La location commerciale et occasionnelle de biens immobiliers nus, ainsi que toutes opérations civiles se rapportant directement ou indirectement à cet objet.* **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de [Ville du greffe].

TITRE I – FORME – DÉNOMINATION – SIÈGE – OBJET – DURÉE

Article 1 – Forme

La société est une **Société Civile Immobilière** régie par les **articles 1845 et suivants du Code civil**, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 – Dénomination sociale

La société porte la dénomination : **65 DESNOUETTES**
Cette dénomination est suivie des mots "**Société Civile Immobilière**" ou des initiales "**SCI**".

Article 3 – Siège social

Le siège social est fixé au 55 Grande Rue 78770 Marcq
Il pourra être transféré par simple décision des associés, prise à la majorité requise pour les modifications statutaires, et constatée par un procès-verbal.

Article 4 – Objet social

L'objet de la société est :

- **La location commerciale et occasionnelle de biens immobiliers nus** (locaux commerciaux, bureaux, entrepôts, etc.).
- L'acquisition, la gestion, l'administration, la transformation, et la vente de tous immeubles, meubles et droits immobiliers nécessaires à la réalisation de son objet.
- Toutes opérations civiles se rapportant directement ou indirectement à cet objet, y compris :

- La souscription, l'achat, la prise à bail ou la location de tous biens meubles ou immeubles.
 - La réalisation de tous travaux d'aménagement, de rénovation ou d'entretien des biens loués.
 - La conclusion de contrats de location, de gestion, ou de mandats liés à l'exploitation des biens.
-

Article 5 – Durée

La société est constituée pour une durée de **99 ans**, à compter de son immatriculation au **Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)** de Versailles⁽⁷⁸⁾.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL

Article 6 – Montant du capital social

Le capital social est fixé à la somme de **1000 euros**, divisé en **1000 parts sociales** de 1 euro chacune.

Article 7 – Libération des parts

Les parts sociales sont **libérées intégralement** lors de leur souscription, soit en numéraire, soit en nature.

En cas d'apport en nature, celui-ci sera évalué par un **commissaire aux apports** désigné à l'unanimité des associés.

Article 8 – Cession de parts sociales

- Les cessions de parts sociales **entre associés** sont **libres**.
 - Les cessions de parts sociales **à des tiers (non-associés)** doivent être **agréées par les associés représentant au moins la majorité des 2/3 des parts sociales**.
 - Toute cession doit être **constatée par écrit** et **publiée** au service des impôts et, le cas échéant, au RCS.
 - **Droit de préemption** : Les associés disposent d'un **droit de préemption** en cas de cession à un tiers. Ce droit doit être exercé dans un délai de **1 mois** à compter de la notification de la cession projetée.
-

Article 9 – Augmentation ou réduction du capital

- **Augmentation du capital** : Décidée à la **majorité des 2/3 des parts sociales**.
 - **Réduction du capital** :
 - Décidée à l'**unanimité des associés** si elle n'est pas motivée par des pertes.
 - Décidée à la **majorité des 2/3 des parts sociales** si elle est motivée par des pertes constatées dans les comptes annuels.
-

TITRE III – ASSOCIÉS

Article 10 – Qualité des associés

Peut être associé toute **personne physique ou morale**. Les associés sont tenus de **déclarer par écrit** leur entrée ou leur sortie de la société au gérant.

Article 11 – Droits et obligations des associés

- **Droits** :
 - Participer aux **décisions collectives**.
 - Percevoir des **dividendes** (si bénéfices distribués).
 - Être informé de la **gestion de la société** (comptes annuels, rapports du gérant).
 - **Obligations** :
 - Libérer intégralement leurs parts sociales.
 - Respecter les statuts et les décisions collectives.
 - Contribuer aux **charges de la société** au prorata de leurs parts.
-

Article 12 – Exclusion d'un associé

Un associé peut être exclu pour **juste motif** (ex. : manquement grave à ses obligations, conflit d'intérêts) par une décision prise à la **majorité des 2/3 des parts sociales**.

L'associé exclu a droit au **remboursement de la valeur de ses parts**, évaluée selon les dernières écritures comptables.

Article 13 – Transmission des parts par succession ou donation

- En cas de **décès d'un associé**, ses parts sont transmises à ses **héritiers**, sous réserve de l'agrément des associés (majorité des 2/3).
- En cas de **donation**, l'agrément des associés (majorité des 2/3) est également requis.

TITRE IV – ADMINISTRATION ET GESTION

Article 14 – Gérance

- La société est gérée par **un ou plusieurs gérants**, associés ou non.
 - Le(s) gérant(s) est (sont) nommé(s) par **décision des associés représentant au moins la majorité des parts sociales**.
 - **Durée du mandat** : [Ex. : "*3 ans, renouvelable*"].
 - **Révocation** : Possible à tout moment par une décision des associés représentant **au moins la majorité des 2/3 des parts sociales**.
-

Article 15 – Pouvoirs du gérant

Le gérant a **tous pouvoirs** pour agir au nom de la société dans la limite de son objet social, notamment :

- Signer tous **contrats de location** (commerciale ou occasionnelle).
- Engager les **dépenses courantes** de gestion et d'entretien des biens.
- Représenter la société en justice et dans tous les actes de la vie civile.

Limites des pouvoirs du gérant :

- Les **actes de disposition** (vente, hypothèque, etc.) sur les immeubles nécessitent une **autorisation préalable des associés** (majorité des 2/3).
 - Les **emprunts** au nom de la SCI nécessitent une **décision des associés** (majorité des 2/3).
 - Les **baux commerciaux de plus de 9 ans** nécessitent une **autorisation des associés** (majorité des 2/3).
-

Article 16 – Rémunération du gérant

Le gérant peut être **rémunéré** ou non. Si rémunération il y a, son montant est fixé par **décision des associés** (majorité simple).

La rémunération peut être :

- Une **indemnité forfaitaire**.
 - Un **pourcentage des loyers perçus**.
-

Article 17 – Délégation de pouvoirs

Le gérant peut **déléguer tout ou partie de ses pouvoirs** à un tiers, sous réserve de l'autorisation des associés (majorité simple).

TITRE V – DÉCISIONS COLLECTIVES

Article 18 – Assemblées générales

- Les associés se réunissent en **assemblée générale** au moins **une fois par an** pour :
 - Approuver les **comptes annuels**.
 - Nommer ou révoquer le(s) gérant(s).
 - Prendre les décisions importantes (modification des statuts, exclusion d'un associé, etc.).
 - Les assemblées peuvent se tenir **en présentiel ou par visioconférence**.
 - Les décisions peuvent également être prises par **consultation écrite** (email, courrier).
-

Article 19 – Majorités requises

Type de décision	Majorité requise
Décisions courantes (gestion)	Majorité simple (50% + 1 des parts)
Modification des statuts	2/3 des parts sociales
Exclusion d'un associé	2/3 des parts sociales
Augmentation du capital	2/3 des parts sociales
Réduction du capital (hors pertes)	Unanimité
Cession de parts à un tiers	2/3 des parts sociales
Nomination/Révocation du gérant	Majorité simple
Actes de disposition (vente, etc.)	2/3 des parts sociales
Emprunts	2/3 des parts sociales

TITRE VI – COMPTES – BÉNÉFICES – PERTES

Article 20 – Exercice social

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

Article 21 – Comptes annuels

Le gérant établit chaque année :

- Un **bilan**.
- Un **compte de résultat**.
- Une **annexe légale**.

Ces documents sont soumis à l'approbation des associés lors de l'**assemblée générale annuelle**.

Article 22 – Répartition des bénéfices

- Les bénéfices peuvent être :
 - **Mis en réserve** (pour renforcer les fonds propres de la SCI).
 - **Distribués aux associés** au prorata de leurs parts sociales.
 - La décision de distribution est prise à la **majorité simple** des associés.
-

Article 23 – Couverture des pertes

Les pertes sont :

- **Reportées** sur les exercices suivants.
 - **Couvertes** par :
 - Les **réserves** disponibles.
 - Une **augmentation de capital**.
 - Une **réduction de capital** (si les pertes dépassent la moitié du capital).
-

TITRE VII – LOCATION DES BIENS

Article 24 – Conditions de location

- Les biens immobiliers de la SCI sont **loués nus**, sans meubles ni équipements, sauf accord spécifique.
- Les **contrats de location** (commerciale ou occasionnelle) sont signés par le gérant, sous réserve des limites fixées à l'**Article 15**.
- Les **loyers** sont fixés par le gérant, dans la limite des **prix du marché**, et approuvés par les associés (majorité simple).

Article 25 – Durée des baux

- Les **baux commerciaux** peuvent être conclus pour une durée **maximale de 9 ans**, renouvelable.
- Les **locations occasionnelles** (ex. : événements, pop-up stores) peuvent être conclus pour une durée **inférieure à 1 an**, sans renouvellement automatique.

Article 26 – Charges et responsabilités

- Les **charges locatives** (taxe foncière, entretien, assurances, etc.) sont à la charge de la SCI, sauf stipulation contraire dans le contrat de location.
- Le locataire est responsable des **dégâts** causés aux biens loués pendant la durée du bail.

TITRE VIII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 27 – Causes de dissolution

La société est dissoute :

- À l'expiration de sa durée (sauf prorogation).
- Par décision des associés à la **majorité des 2/3 des parts sociales**.
- Par jugement de tribunal (ex. : pour justes motifs).
- Pour toute autre cause prévue par la loi.

Article 28 – Liquidation

- La liquidation est effectuée par **un liquidateur** nommé par les associés (majorité des 2/3).
- Le liquidateur établit un **compte de liquidation** et répartit l'actif net entre les associés au prorata de leurs parts.
- Les **créanciers** sont payés par priorité avant toute répartition entre associés.

TITRE IX – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29 – Règlement intérieur

Un **règlement intérieur** peut être établi par le gérant et approuvé par les associés pour préciser les modalités de fonctionnement (ex. : règles de location, gestion des charges, etc.).

Article 30 – Loi applicable – Litiges

Les présents statuts sont régis par le **droit français**.
Tout litige relatif à la société sera soumis aux **tribunaux compétents** de Versailles (78).

Signature des associés

Fait à Marcq le 26 juin 2026, et certifiés conformes :

Les associés fondateurs :

Nom Prénom – BERTRAND Donatien
Nombre de parts : 999 – Montant : 999 €



Nom Prénom – BERTRAND GARRACHON Cécile
Nombre de parts : 1 – Montant : 1 €

