

SCI 2M INVESTISSEMENTS

Société civile Immobilière
Au capital de 800 €uros

Siège social : 17 Boulevard du Midi
93340 LE RAINCY

RCS BOBIGNY n° 514 799 063

+ = + = + = + = + = +

STATUTS

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire
Du 28 avril 2025
Et à l'acte de Donation-partage du 28 avril 2025

13 mai '26.

Certifiés conformes par la gérance



TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

Article 1er - FORME

Il est formé par les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE** régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

Cette société a pour objet :

- la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers,
- l'acquisition par tous moyens de biens immobiliers dans le but de procéder à leur location,
- éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation de ceux de ces immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange ou apports en société,
- et généralement toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à cet objet pourvu qu'elle ne modifie pas le caractère civil de la société.

Pour réaliser cet objet ou pour en faciliter la réalisation, la société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations, notamment constituer hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, dès lors que ces actes ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet.

Article 3 - DENOMINATION

La société prend la dénomination de :

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE " 2M INVESTISSEMENTS "

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie des mots "société civile" et de l'énonciation du capital social.

Article 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est établi : 17 boulevard du Midi, 93340 LE RAINCY

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à 50 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERETS

Article 6 - APPORTS

Apports initiaux

1- Montant et modalités des apports

Les associés font apport à la société, savoir :

Madame Laure ETCHEVERRIA la somme de :	
Quatre cent euros.....	400.00 €
Monsieur Frédéric ANDRIEU la somme de :	
Quatre cent euros.....	400.00 €
soit au total des apports la somme de :	
Huit cent Euros	800.00 €

2- Libération des apports

Cette somme de mille euros (800 €) a été versée à un compte ouvert au nom de la société en formation,

- Madame ETCHEVERRIA Laure la somme de :	
Quatre cent euros.....	400.00 €
- Monsieur ANDRIEU Frédéric la somme de :	
Quatre cent euros.....	400.00 €
soit au total des apports la somme de :	
Huit cent Euros	800.00 €

représentant 100 % des apports de l'associée.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL - PARTS D'INTERETS

Le capital social est fixé à la somme de HUIT CENTS EUROS (800 €) divisé en quatre vingt (80) parts égales de DIX EUROS (10 €) chacune, entièrement souscrites, numérotées de 1 à 80 et attribuées aux associés dans la proportion et en rémunération de leurs apports.

Suite au décès de Monsieur Frédéric ANDRIEU survenu le 28 juin 2019, à l'Assemblée générale Extraordinaire du 28 avril 2025, et à l'acte de Donation-partage reçu par Maître Denis BILLAUDEL, notaire à MONTFERMEIL, le 28 avril 2025, les QUATRE-VINGTS (80) parts numérotées de 1 à 80 sont réparties de la façon suivante :

- Madame Laure ETCHEVERRIA veuve ANDRIEU pour :
 - o 4 parts en pleine propriété numérotées de 1 à 4
 - o 76 parts en usufruit numérotées de 5 à 80.
- Madame Margaux ANDRIEU pour
 - o 38 parts en nue-propriété numérotées de 28 à 65
- Monsieur Maxence ANDRIEU pour
 - o 38 parts en nue-propriété numérotées de 5 à 27 et de 66 à 80

Soit un TOTAL de 80 parts.

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

Le Capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois sur proposition de la gérance et après délibération des associés en assemblée générale extraordinaire, sans que les associés existants soient tenus de participer à cette augmentation.

Cette augmentation pourra être réalisée notamment par l'admission de nouveaux membres.

Le capital pourra être réduit par décision des associés en assemblée générale extraordinaire soit par des retraits d'associés soit par des remboursements égaux sur toutes les parts, ou encore par des achats ou annulations de parts, ou par la diminution du montant nominal de chaque part.

Article 9 - REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres librement négociables.

Le droit de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie ou un extrait de ces actes certifié par l'un des gérants pourra être délivré à chaque associé sur sa demande et à ses frais.

Article 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Les parts sont indivisibles à l'égard de la société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis d'une part, héritiers ou ayant cause d'un associé décédé d'autre part, sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire. A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir, ainsi que de droit, pour faire désigner par justice un mandataire chargé de représenter tous les copropriétaires.

Article 11 - USUFRUIT

Si une part est grevée d'un usufruit le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

Article 12 - DROITS DES PARTS

Chaque part confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la société, dans l'actif social, dans les pertes et dans le boni de liquidation.

Les associés ont le droit d'être informé de la marche de la société dans les conditions prévues aux articles 1855 et 1856 du Code Civil et des dispositions réglementaires prévues pour leur application.

Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l'égard des tiers les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social, à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements. Les dispositions de l'article 1858 du Code Civil seront appliquées.

Article 14 - ADHESION AUX STATUTS

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières, en quelques mains qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société et aux décisions collectives des associés.

Les représentants, héritiers, ayant cause ou créanciers d'un associé, même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers et valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans les actes de son administration, ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en reporter aux inventaires sociaux et aux décisions des associés.

Article 15 - CESSIION DE PARTS ENTRE VIFS

1 - Forme de la cession

La cession des parts doit être constatée par écrit sous seing privé. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de la cession.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la société, les cessions faites par l'un deux à l'autre, pour être valables, doivent résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant.

2 - Cessions entre associés, conjoints, ascendants et descendants

Les parts sont librement cessibles entre associés et entre conjoints, ascendants et descendants.

3 - Cession à des tiers

La cession de parts sociales, autres qu'à des personnes visées ci-dessus (2°) ne peut intervenir qu'avec l'agrément des associés donné dans la forme d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié obligatoirement avec demande d'agrément à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le gérant convoque une assemblée aux fins de se prononcer sur l'agrément dans le mois suivant la notification.

En cas de refus d'agrément, le gérant notifie au cédant ainsi qu'aux autres associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la décision de refus d'agrément, dans les deux mois qui suivent la notification par le cédant du projet de cession.

Dans ce cas chaque associé peut proposer d'acquérir les parts ; si plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

La demande de, ou des associés est adressée à la société et à chacun des autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les quinze jours à partir de la notification par le gérant du refus d'agrément. Elle indique le nombre de parts dont le rachat est proposé et le prix qui est offert.

Le gérant opère, au vu des diverses demandes présentées, le projet de répartition des parts comme indiqué ci-dessus.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné par les autres associés que le cédant et représentant la moitié du capital social. A la même majorité, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

En cas de renonciation de l'un ou de plusieurs des candidats acquéreurs, la gérance peut leur substituer tout associé ou tiers de son choix, ou la société peut décider de racheter les parts comme indiqué ci-dessus. Les honoraires et frais d'expertise sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le cessionnaire.

La partie qui renonce à l'opération de cession postérieurement à la désignation de l'expert supporte les honoraires et frais d'expertise.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la dernière des notifications aux associés et à la société, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident dans le même délai la dissolution anticipée de la société.

Dans ce dernier cas le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de la dite décision.

La cession doit être constatée par acte authentique ou sous seing privé.

Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690.

Article 16 - TRANSMISSION DES PARTS PAR DECES

La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais continue de plein droit avec ses héritiers ou légataires, sans qu'il soit besoin d'un agrément de la société.

Pour l'exercice de leurs droits d'associés, les héritiers ou ayants droit doivent justifier de leur identité personnelle et de leurs qualités héréditaires, le gérant pouvant exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant cette qualité.

Ils doivent également justifier de la désignation du mandataire commun chargé de les représenter pendant la durée de l'indivision.

Si toutefois les parts sociales sont dévolues à une personne morale, elle ne pourra devenir associée qu'avec l'agrément des associés survivants suivant décision extraordinaire.

Article 17 - DECONFITURE - REGLEMENT JUDICIAIRE

En cas de déconfiture, faillite personnelle, liquidation de biens ou règlement judiciaire atteignant l'un des associés, les autres seront réunis et décideront soit de dissoudre la société, soit de rembourser ses parts à l'associé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil, et l'intéressé perdra la qualité d'associé.

Article 18 - RETRAIT

Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après en avoir formulé la demande à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce retrait est subordonné à l'autorisation donnée par décision unanime des autres associés.

La décision devra intervenir dans les deux mois qui suivront la réception de la lettre recommandée, à défaut, l'autorisation sera considérée comme accordée.

Ce retrait peut également être accordé pour de justes motifs par décision du Président du tribunal de grande instance du siège de la société statuant en référé.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixées, à défaut d'accord, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

La société annulera les parts et procédera au paiement de leur valeur dans les deux mois de la décision autorisant le retrait. Toutefois, si l'associé a fait l'apport d'un bien figurant encore dans le patrimoine social, il sera en droit de se le faire attribuer à la charge de soulte s'il y a lieu, par application de l'article 1844-9, 3ème alinéa du Code Civil.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Article 19 - NOMINATION ET POUVOIRS DES GERANTS

La société est gérée par un ou plusieurs gérants associés ou non, nommés par une décision ordinaire de la collectivité des associés, pour une durée déterminée ou non.

Les fonctions de gérant cessent par décès, interdiction, déconfiture, faillite, révocation ou démission.

Le décès ou le retrait du gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne pas la dissolution de la société, la gérance de la société restant assurée, par l'associé le plus diligent jusqu'à la nomination d'un nouveau gérant par une décision collective ordinaire des associés consultés d'urgence par le gérant démissionnaire ou à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent.

Le gérant ne peut, au cours de son mandat, être révoqué par une décision ordinaire de la collectivité des associés que pour une cause légitime.

Il peut à toute époque se démettre de ses fonctions.

La collectivité des associés, procède immédiatement à son remplacement.

Le ou les gérants sont investis ensemble ou séparément des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous actes et opérations relatives à ce sujet.

En conséquence, ils ont seuls la signature sociale.

Les pouvoirs des gérants comprennent notamment ceux de :

- Administrer les biens de la société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.
- Consentir, accepter ou résilier tous baux ou locations pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'il avisera.
- Souscrire toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques et modifier ou résilier ces polices.
- Effectuer tous travaux de construction, de réparation, d'entretien et même d'amélioration, y compris les gros travaux et arrêter à cet effet tous devis et marchés.
- Acheter, vendre, échanger, apporter en société, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenable tous biens mobiliers ou immobiliers.
- Régler et arrêter tous comptes avec tous créanciers ou débiteurs, toucher les sommes dues à la société, payer celles qu'elle peut devoir.
- Faire ouvrir à la société tous comptes de chèques postaux et, auprès de toutes banques françaises ou étrangères y compris la banque de France, tous comptes de dépôt de fonds et créer tous chèques et virement pour le fonctionnement de ces comptes.
- Nommer et révoquer tous employés ainsi que les gérants des immeubles sociaux et fixer leur rémunération.
- Passer tous traités, transactions et compromis et donner tous acquiescements et désistements, conférer toutes subrogations et donner toutes mainlevées d'inscriptions, saisie opposition et autres droits avant ou après paiement.
- Acquitter et céder toutes moyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes.
- Contracter tous emprunts, faire tous prêts, conférer toutes garanties, avals ou caution, notamment hypothéquer les immeubles de la société. Donner mainlevée de toute garantie conférée à la société.
- Exercer toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.

- En général statuer sur tous intérêts qui rentrent dans l'administration de la société.
- Enfin, arrêter les comptes qui doivent être soumis à la collectivité des associés, ainsi que toutes propositions à lui faire et arrêter les textes des décisions collectives à soumettre au vote des associés, ainsi que l'ordre du jour des assemblées.

Article 20 - RESPONSABILITE DES GERANTS

Les gérants sont responsables vis-à-vis de la société, des associés et des tiers conformément aux dispositions de l'article 1850 du Code Civil.

Ils s'abstiendront de concurrencer directement ou indirectement la société dans ses activités.

TITRE IV

DECISIONS COLLECTIVES

Article 21 - OBJET DES DECISIONS

Les décisions sont prises par l'ensemble des associés lorsqu'il s'agit de modifier les statuts, de nommer ou de révoquer les gérants, d'approuver les comptes, d'agréer des cessions de parts, des nantissements, des retraits d'associés, de transmissions de parts après décès et, plus généralement, d'autoriser des actes que le gérant ne peut accomplir seul d'après les articles ci-dessus.

Article 22 - FORME DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives sont prises soit en assemblée, soit par voie de consultation écrite si le gérant en décide ainsi.

Le gérant convoque l'assemblée ou consulte les associés au moins une fois par an pour rendre compte de sa gestion conformément à l'article 1856 du Code Civil. Il établit l'ordre du jour et envoie les documents prescrits par les articles 40 et 41 du décret du 3 juillet 1978 au moins quinze jours à l'avance.

L'assemblée se réunit au siège social ; le gérant peut toutefois la convoquer en un autre lieu de la même ville.

Les membres disposent d'autant de voix que de parts sociales qu'ils détiennent.

Ils élisent à la majorité des voix l'un d'eux pour présider la séance.

Les décisions ordinaires sont prises par un ou des associés représentant la moitié des parts sociales.

Les décisions extraordinaires concernant les modifications statutaires sont prises par un ou des associés représentant les trois quarts des parts sociales.

Les associés pourront se faire représenter à l'assemblée par un autre associé ou par leur conjoint muni d'un pouvoir spécial.

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque associé ou son représentant mentionnant le nombre de voix détenues par lui, ainsi que par le Président de séance.

Un procès-verbal des délibérations est établi conformément aux prescriptions des articles 44 et 45 du décret susvisé.

Lorsqu'il est procédé par voie de consultation écrite les dispositions des articles 42 et 44 du décret seront observées.

La décision pourra également résulter du consentement exprimé dans un acte par tous les associés ; les dispositions de l'article 46 du décret seront alors suivies.

TITRE V

REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Article 23 - EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année. Exceptionnellement, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation au Registre du Commerce et finira le trente et un décembre 2009.

Il doit être établi, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance un inventaire général de l'actif et du passif de la société et un bilan résumant cet inventaire. Cet inventaire doit être terminé au plus tard dans les trois mois de la clôture de l'exercice.

La gérance soumet aux associés, dans les trois mois qui suivent l'établissement de l'inventaire, le bilan, le compte de résultats et s'il y a lieu, les propositions de répartitions des bénéfices. Les associés statuent sur ces bilans et comptes selon ce qui est dit ci-dessus pour les décisions collectives ordinaires.

Tout associé peut, par lui même ou par un fondé de pouvoirs, prendre, au siège social, communication de l'inventaire et du bilan, des livres et documents sociaux et prendre copie, le tout conformément aux dispositions de l'article 48 du décret 78-704.

Article 24 - REPARTITION DES BENEFICES ET PERTES

Tous les associés doivent participer aux bénéfices comme aux pertes.

Les bénéfices nets de la société, constatés par l'inventaire social, déduction faite des frais généraux, appartiennent aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Les pertes s'il en existe, seront supportées dans la même proportion.

Chaque année, l'assemblée des associés, sur la proposition de la gérance, décidera le prélèvement sur les bénéfices et la mise en réserve :

- 1) Des sommes nécessaires pour faire face aux dépenses courantes,
- 2) De toutes autres sommes dont elle déterminera l'importance pour la constitution de tous fonds de réserve.

Les répartitions de tout ou partie du surplus des bénéfices seront faites entre les associés au prorata du nombre de parts existantes ; des acomptes pourront être versés au cours de l'exercice si les disponibilités le permettent.

Article 25 - AVANCES EN COMPTES, COMPTE COURANT

Le capital social peut être insuffisant ; c'est pourquoi il est bon de prévoir que les associés pourront prêter des fonds à la société.

La société peut recevoir de ses associés des fonds en compte courant ; les conditions de fonctionnement de ces comptes, la fixation des intérêts, des délais de préavis, pour retrait des sommes, et sont arrêtés, dans chaque cas, par accord entre le conseil la gérance et les intéressés.

TITRE VI

DISSOLUTION - LIQUIDATION - TRANSFORMATION - CONTESTATION

Article 26 - CAUSES DE DISSOLUTION

Outre les causes de dissolutions prévues par l'article 1844-7 du Code Civil, la société prend fin par dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires sur proposition du gérant ou d'un associé par application des dispositions de l'article 39 du décret susvisé ou encore sur proposition de l'administrateur judiciaire désigné par le Président du tribunal de grande instance en l'absence d'un gérant.

La société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation des biens d'un associé, mais les autres se prononceront comme il a été dit ci-dessus.

Article 27 - LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation ; le liquidateur est nommé par décision des associés à la majorité des voix ; si les associés n'ont pas procédé à cette nomination, le liquidateur est nommé par le Président du tribunal de grande instance statuant à la requête de tout intéressé. Les dispositions des articles 1844-8 et 1844-9 du Code Civil seront observées.

Les associés ou certains d'entre eux pourront demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux et pendant une certaine durée en concluant une convention d'indivision conformément aux textes du Code Civil en la matière. Ils seront alors régis quant à ces biens par les dispositions relatives à l'indivision.

Article 28 - TRANSFORMATION - FUSION

Les associés pourront décider la transformation de la présente société soit en société civile d'un type particulier, soit en société commerciale de l'une quelconque des formes admises par les lois françaises, soit en groupe d'intérêts économiques, et dans les conditions ci-dessus prévues pour les décisions modifiant les statuts, sans que cette transformation puisse être considérée comme donnant naissance à un être moral nouveau.

Ils peuvent également décider la fusion de la société avec toute société civile ou commerciale existante ou à créer dans les mêmes conditions. Toutefois si la société absorbante ou la société nouvelle à créer est une société en nom collectif ou un groupement d'intérêt économique, la décision ne pourra être prise qu'à l'unanimité des associés.