SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE À CAPITAL VARIABLE

108 GRENADE

STATUTS CONSOLIDÉS · MIS À JOUR AU 22 AOÛT 2026

CAPITAL SOCIAL	1 200 €
SIÈGE SOCIAL	34 avenue Marin, 94500 Champigny-sur-Marne
IMMATRICULATION	RCS Créteil — SIREN 989 117 908

MISE À JOUR TENANT COMPTE DE

L'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 31 juillet 2026

Le transfert du siège social décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 août 2026

C.L. J.M. I.N.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Jack MAMANN**, né le 26/05/1992 à Paris (11e), demeurant au 5 Rue Marbeau, 75016 Paris, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens depuis le 29/11/2018 à Madame Cindy LALOU, née le 07/12/1993 à Paris 19ème, de nationalité française.
- **Madame Cindy LALOU**, née le 07/12/1993 à Paris 19ème, demeurant au 5 Rue Marbeau, 75016 Paris, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens depuis le 29/11/2018 à Monsieur Jack MAMANN, né le 26/05/1992 à Paris (11ème), de nationalité française.
- **Monsieur Imran NIAZI**, né le 24/11/1984 à Reims (51100), demeurant au 34 Avenue Marin 94500 Champigny-sur-Marne, de nationalité française, marié sous le régime de la séparation de biens depuis le 20/02/2016 à Madame Laure ALEYAUME, née le 08/02/1989 à Créteil (94000), de nationalité française

Ont ultérieurement rejoint la Société, en qualité d'associés, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 31 juillet 2026 :

- **ALMA HOLDING**, Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 1 000 €, dont le siège social est sis 34 avenue Marin, 94500 Champigny-sur-Marne, immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro 984 918 680, représentée par M. Imran NIAZI en sa qualité de représentant légal.
- **SC LAAD**, Société civile au capital de 1 000 €, dont le siège social est sis 127 rue de Longchamp, 75116 Paris, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 107 012 759, représentée par M. Jack MAMANN en sa qualité de Gérant.

Ci-après désignés collectivement « Les Associés ».

TITRE I – FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile Immobilière régie par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

C.L. J.M. I.N.

ARTICLE 2 – OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition par tous moyens, la détention, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers.
- La gestion locative desdits immeubles, incluant la conclusion, la signature et le suivi de baux de toute nature, notamment commerciaux, ainsi que le recouvrement des loyers, charges et toute somme due par les locataires.
- La conclusion de tout emprunt, hypothécaire ou non, et la constitution de toute garantie sur les actifs sociaux.
- Et généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet.

ARTICLE 3 – DENOMINATION SOCIALE

La dénomination sociale est : **108 GRENADE**

Cette dénomination, suivie de la mention "Société Civile Immobilière" et de l'énonciation du capital, devra figurer sur tous les actes et documents émanant de la société.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé au : 34 avenue Marin, 94500 Champigny sur Marne

Il pourra être transféré en tout autre lieu par une décision collective unanime des associés.

ARTICLE 5 – DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée, un (1) an au moins avant la date d'expiration de la Société, prise par décision collective des associés.

Toutefois, si les associés n'ont pas été consultés aux fins de proroger la Société avant le terme, tout associé peut, dans un délai d'un (1) an suivant ce terme, demander au président du tribunal de commerce, statuant sur requête, de constater l'intention des associés de proroger la durée de la Société. Si la Société est prorogée, les actes, conformes à la loi et aux statuts, accomplis entre le terme initial et la décision de prorogation sont réputés accomplis régulièrement par la Société.

C.L. J.M. I.N.

TITRE II – APPORT – CAPITAL SOCIAL – COMPTES COURANTS

ARTICLE 6 – APPORTS

Les associés fondateurs apportent à la société, en numéraire, la somme totale de mille euros (1 000 €), répartie comme suit :

- Monsieur Imran NIAZI : 500 €
- Monsieur Jack MAMANN : 250 €
- Madame Cindy MAMANN : 250 €

> *Le capital social a ensuite été porté à mille deux cents euros (1 200 €) par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 31 juillet 2026, dans le cadre de la clause de variabilité du capital prévue à l'article 7 ci-après.*

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL VARIABLE

La société est constituée avec un capital variable.

- Capital social initial : Le capital initial est fixé à la somme de mille euros (1 000 €).
- Capital plancher : Le capital social ne pourra être réduit, par suite de retraits d'associés ou de reprises d'apports, en dessous de la somme de cent euros (100 €).
- Capital autorisé : Le capital social pourra être augmenté, par des versements successifs des associés ou l'admission de nouveaux associés, jusqu'à la somme maximale de cent mille euros (100 000 €).

Les augmentations ou réductions de capital effectuées dans les limites du capital autorisé et du capital plancher ne nécessitent pas de modification statutaire et sont décidées par l'assemblée générale extraordinaire.

> *À la date des présentes, le capital social s'élève à mille deux cents euros (1 200 €), à la suite de l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 31 juillet 2026 (voir répartition à l'article 8).*

C.L. J.M. I.N.

ARTICLE 8 – PARTS SOCIALES

> *Le capital social de 1 200 € est divisé en 1 200 parts sociales d'une valeur nominale d'un euro (1 €) chacune, intégralement souscrites et réparties comme suit :*

ASSOCIÉ	PARTS	VALEUR	PARTICIPATION
Imran NIAZI	540	540 €	45,00 %
Jack MAMANN	270	270 €	22,50 %
Cindy MAMANN	270	270 €	22,50 %
ALMA HOLDING	60	60 €	5,00 %
SC LAAD	60	60 €	5,00 %
TOTAL	**1 200**	**1 200 €**	**100,00 %**

ARTICLE 9 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Chaque associé peut verser des sommes en compte courant, avec l'accord de la gérance.

- **Appels de fonds** : En cas de besoin de financement validé par décision unanime, les associés s'engagent à réaliser les apports nécessaires au prorata de leurs parts.
- **Remboursement** : Le remboursement des comptes courants d'associés, total ou partiel, ne peut être décidé qu'à l'unanimité des associés.
- **Rémunération** : Les comptes courants d'associés ne sont pas rémunérés, sauf décision unanime contraire fixant le taux.

C.L. J.M. I.N.

TITRE III – ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 10 – GERANCE

10.1 – Nomination

La société est administrée par deux Co-Gérants, associés, nommés pour une durée indéterminée :

- Monsieur **Imran NIAZI**
- Monsieur **Jack MAMANN**

10.2 – Étendue des pouvoirs et signature conjointe

Les Co-Gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Toutefois, les décisions suivantes requièrent **la signature conjointe des deux Co-Gérants**

- Toute acquisition ou cession d'actif immobilier.
- Toute souscription d'emprunt ou de crédit-bail immobilier.
- Toute constitution de sûreté réelle (hypothèque, etc.) sur les actifs sociaux.
- Tout engagement de dépenses (notamment de travaux) supérieur à vingt mille (20 000) euros
- La conclusion ou la résiliation de tout bail portant sur les actifs de la Société.
- Toute décision de distribution de dividendes ou de remboursement des comptes courants d'associés.

Pour tous les actes de gestion courante non listés ci-dessus, et notamment pour tout engagement de dépense inférieur au seuil de vingt mille (20 000) euros, chaque gérant dispose de la signature individuelle et peut agir séparément au nom de la société.

10.3 – Révocation

Le ou les gérants ne sont révocables que par une décision unanime des autres associés. Toute révocation sans juste motif pourra donner lieu à des dommages-intérêts.

10.4 – Rémunération

Les fonctions de gérant ne sont pas rémunérées, sauf décision contraire de l'assemblée générale des associés.

C.L. J.M. I.N.

TITRE IV – EXERCICE SOCIAL ET DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 11 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la société pour se terminer le 31 décembre 2025.

ARTICLE 12 – CONVOCATION ET TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

12.1 – Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par l'un des gérants, quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier électronique avec accusé de réception/lecture. La convocation indique l'ordre du jour.

12.2 – Présidence de la collectivité des associés

La collectivité des associés est présidée par un Président, choisi parmi les associés personnes physiques, dont le rôle est de diriger les débats des assemblées générales.

Le premier Président de la collectivité des associés est Monsieur Imran NIAZI, pour un mandat de trois (3) ans, renouvelable par décision de l’assemblée générale.

12.3 – Présidence de l’Assemblée

L’assemblée générale est présidée par le Président de la collectivité des associés. En cas d'absence ou d'empêchement de ce dernier, l'assemblée élit son président de séance.

12.4 – Quorum

Sur première convocation, l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins les trois quarts (75%) des parts sociales. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée peut être convoquée. Sur cette deuxième convocation, aucun quorum n'est requis et l'assemblée délibère valablement quel que soit le nombre de parts représentées.

12.5 – Participation à distance

Les associés peuvent participer aux assemblées générales par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification. Le vote par des moyens électroniques de communication est autorisé dans des conditions garantissant l'authenticité du vote.

ARTICLE 13 – MAJORITES

Les décisions des associés résultent de leur vote en assemblée générale. Les règles de majorité sont les suivantes :

C.L. J.M. I.N.

13.1 – Décisions Extraordinaires à l'Unanimité

Sont prises à l'unanimité des associés représentant 100% des parts sociales les décisions portant sur :

- La modification des présents statuts
- La dissolution anticipée de la société
- La cession de l'unique ou du principal actif immobilier de la société
- L'admission de tout nouvel associé

13.2 – Autres Décisions

Toutes les autres décisions, notamment l'approbation des comptes, l'affectation du résultat, la nomination ou la révocation d'un gérant, la souscription d'emprunts et l'engagement de travaux importants, sont prises à la majorité de plus de 50% des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés.

En cas de partage égal des voix, la voix du Président de séance est prépondérante.

ARTICLE 14 – APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT

14.1 – Tenue de l'assemblée annuelle et information des associés

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes doit être réunie dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice. À cet effet, les documents comptables sont mis à la disposition des associés au siège social ou transmis par voie électronique au moins quinze (15) jours avant la tenue de l'assemblée.

14.2 – Constitution d'un fonds de roulement

Préalablement à toute distribution de bénéfice, et à compter de l'approbation des comptes du deuxième exercice, l'assemblée générale affectera une partie du résultat à un compte de "réserve de trésorerie" ou "fonds de roulement". Sauf décision contraire, le montant de cette réserve devra être maintenu à un niveau au moins égal à six (6) mois de loyer annuel hors charges de l'actif principal de la société.

14.3 – Affectation du résultat

L'assemblée, après approbation des comptes et après éventuelle dotation au fonds de roulement, décide de l'affectation du résultat. Le bénéfice distribuable peut être, en tout ou partie, réparti entre les associés au prorata de leurs parts, ou affecté à un ou plusieurs postes de réserves ou de report à nouveau.

C.L. J.M. I.N.

TITRE V – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 15 – AGREMENT

Les parts sociales ne sont pas librement cessibles. Toute cession de parts sociales, pour quelque cause que ce soit (vente, donation, échange), y compris entre associés, à un conjoint, un ascendant ou un descendant, est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés statuant à la majorité requise pour les décisions extraordinaires (Unanimité), telle que définie à l’article 13.1 des présents statuts. La décision de refus n’a pas à être motivée.

ARTICLE 16 – DROIT DE PREEMPTION

En cas d'agrément unanime à un projet de cession à un tiers, les associés non-cédants disposent d'un droit de préemption sur les parts cédées, au prorata de leur participation au capital. Le cédant devra notifier son projet par lettre recommandée avec accusé de réception, et les autres associés disposeront d'un délai de trente (30) jours pour exercer leur droit de préemption aux prix et conditions notifiés.

ARTICLE 17 – TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit du défunt.

Les ayants droit disposent d’un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du décès pour désigner, par un acte unanime, un mandataire unique juridiquement capable, chargé de les représenter auprès de la société et d’exercer en leur nom l’ensemble des droits attachés aux parts sociales du défunt.

À défaut de désignation dans ce délai, et tant que la société ne connaît pas de besoin de trésorerie supplémentaire ni d’échéance impayée, la société continuera avec les ayants droit sans que ceux-ci exercent de droits sociaux. La gestion courante sera assurée normalement, et les ayants droit seront réputés tacitement représentés pour les seules opérations de suivi courant.

En cas de besoin de trésorerie non couvert ou d’impayé sur une échéance sociale, et en l’absence de mandataire désigné, il sera fait application des dispositions statutaires relatives aux situations de blocage.

ARTICLE 18 – PROCEDURE EN CAS DE DEFAILLANCE

Si un associé ne répond pas à un appel de fonds dans un délai de soixante (60) jours suivant une mise en demeure, les autres associés pourront, au choix :

- Avancer les fonds en lieu et place du défaillant. Cette avance sera une créance rémunérée à un taux annuel de 10%.
- Exiger le rachat forcé de la totalité des parts de l'associé défaillant, au prix fixé conformément à l'article 19.

C.L. J.M. I.N.

TITRE VI – RESOLUTION DES CONFLITS ET VALORISATION

ARTICLE 19 – VALORISATION DES PARTS SOCIALES

Pour l'application des articles 18 et 20 des présents statuts, la valeur des parts sera déterminée comme suit :

- Par un accord amiable entre les parties dans un délai de 30 jours.
- À défaut, par un expert immobilier indépendant désigné d'un commun accord, ou par le Président du Tribunal de Commerce. La valeur sera la valeur de marché de l'actif immobilier, nette de tout endettement.

ARTICLE 20 – MODALITES DE SORTIE EN CAS DE BLOCAGE

En cas de blocage persistant empêchant une décision stratégique visée à l'article 13 pendant plus de trois (3) mois, à compter d'une mise en demeure, la procédure de sortie suivante est engagée :

20.1 - Médiation Préalable Obligatoire

Avant toute autre mesure, les associés s'engagent à tenter de résoudre leur différend par une médiation d'une durée de trente (30) jours. Le médiateur sera choisi d'un commun accord ou, à défaut, désigné par le Centre de Médiation et d'Arbitrage de Paris (CMAP). Les frais de médiation seront partagés à parts égales.

20.2 - Phase de Négociation de Rachat (Optionnel)

Pendant un délai de soixante (60) jours, chaque associé a la faculté de proposer à l'autre le rachat de l'intégralité de ses parts sociales. Le prix de rachat offert peut intégrer une décote de dix pour cent (10%) sur la part de l'actif net revenant aux parts cédées, telle que déterminée par expertise (article 19).

20.3 - Mandat de Vente de l'Actif (Obligatoire)

Si, à l'issue du délai de soixante (60) jours, aucune offre de rachat n'a été faite ou acceptée, les gérants reçoivent de plein droit un mandat irrévocable de mettre en vente l'unique ou le principal actif immobilier de la société.

La vente devra être réalisée aux meilleures conditions du marché dans un délai de douze (12) mois. Le produit net de la vente, après remboursement de tous les emprunts et apurement de toutes les dettes sociales (y compris les comptes courants d'associés), sera réparti entre les associés au prorata de leurs parts. La société sera ensuite dissoute.

C.L. J.M. I.N.

TITRE VII – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 21 – DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

Les présents statuts sont soumis au droit français. Tout litige relatif à leur exécution ou interprétation sera de la compétence exclusive du Tribunal de Commerce de Créteil.

ARTICLE 22 – FORMALITES

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour accomplir les formalités de publicité et d'immatriculation requises par la loi.

C.L. J.M. I.N.

SIGNATURE DES STATUTS

Fait à Champigny sur Marne, le 22/08/2026

Chaque signataire doit parapher chaque page en plus de signer ci-dessous.

CO-GÉRANTS

M. IMRAN NIAZI

Co-Gérant & Associé

Bon pour acceptation des fonctions de Co-Gérant.



M. JACK MAMANN

Co-Gérant & Associé

Bon pour acceptation des fonctions de Co-Gérant.



ASSOCIÉE PERSONNE PHYSIQUE

MME CINDY LALOU

Associée



ASSOCIÉES PERSONNES MORALES

ALMA HOLDING

Associée

Représentée par M. Imran NIAZI. Certifié conforme.



SC LAAD

Associée

Représentée par M. Jack MAMANN. Certifié conforme.



C.L. J.M. I.N.