STATUTS S.C.I. 16 avenue d'Arches

Les soussignés,

Clara LOURDELET, née MAIDI, le 25 septembre 1988 à MARCQ EN BAROEUL, mariée à Hugo LOURDELET sous le régime de la séparation de biens, demeurant 14 Avenue STACKLER 08200 SEDAN, de nationalité Française.

Sonia VADEZ, née MAQUIN, le 14 avril 1983 à RETHEL, mariée à Olivier VADEZ sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, demeurant 1 Route du champ de la Reine 08220 ST JEAN AUX BOIS, de nationalité Française.

Jérôme BONNA, né le 14 mai 1974 à CHARLEVILLE MEZIERES, divorcé de BOUROTTE Christelle, demeurant 23 rue Jean Baptiste Clément 08000 Charleville Mézières, de nationalité française.

Ont établi ainsi qu'il suit :

Les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé (la « Société »).

1. Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du code civil, le décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, les dispositions légales ou réglementaires applicables, ainsi que par les présents statuts.

2. Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, la vente, l'exploitation par bail, la gestion, la location et l'administration de tous biens mobiliers et immobiliers et droits immobiliers, notamment ;
- la construction, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et, plus généralement, la mise en valeur de tous biens mobiliers et immobiliers ;
- l'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, et la mise en place de toutes sûretés réelles ou autres garanties nécessaires à la conclusion de ces emprunts ; et
- plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la Société.

3. Article 3 - Dénomination sociale

JB CL

SV

La société a comme dénomination suivante : « 16 avenue d'Arches ».

4. Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé à : 16 Avenue d'Arches 08000 Charleville Mézières

5. Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée.

6. Article 6 – Apports en numéraire

Les soussignés apportent à la Société :

- LOURDELET Clara, la somme de 1 500 euros, mille cinq cents euros,
- VADEZ Sonia, la somme de 1 500 euros, mille cinq cents euros,
- BONNA Jérôme, la somme de 2 000 euros, deux milles euros.

Soit la somme totale de cinq mille euros (5 000 €).

Les fonds correspondant aux apports mentionnés ci-dessus ont été déposés dès avant ce jour sur un compte ouvert, au nom de la Société en formation, à la banque Crédit Agricole Nord Est , agence professionnelle de Charleville Mézières, ainsi que l'atteste le certificat de dépositaire des fonds en date du 11 Aout 2026.

7. Article 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de cinq mille euros, (5 000 euros). Il est divisé en cinquante (50) parts de cent euros, 100€ de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 50, attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- à LOURDELET Clara : quinze (15) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de 1 à 15 ;
- à VADEZ Sonia : quinze (15) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de 16 à 30 ;
- à BONNA Jérôme : vingt (20) parts sociales en pleine propriété en rémunération de son apport, numérotées de 31 à 50.

JB SV CL

Conformément à la loi, les soussignés déclarent expressément que les parts sociales, présentement créées, sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

8. Article 8 - Comptes courants d'associés

Chaque associé pourra verser dans la caisse sociale, en compte courant libre, au-delà de sa mise sociale, toutes sommes qui seront jugées utiles par la gérance pour les besoins de la Société.

Les conditions d'intérêts, de remboursement et de retrait de chacun de ces comptes seront déterminées par accord entre les associés et la gérance, sous réserve d'approbation par la prochaine décision collective ordinaire.

9. Article 9 - Parts sociales

9.1. Droit des propriétaires de parts

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

Elle donne également droit de participer aux décisions collectives des associés. Chaque part donne droit à une voix.

Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

En cas de démembrement du droit de propriété, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Cependant, pour les décisions autres que l'affectation des résultats, les titulaires de parts sociales dont la propriété est démembrée peuvent convenir entre eux de toute autre répartition pour l'exercice du droit de vote lors des décisions collectives des associés. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social, la Société étant tenue de respecter cette convention pour toute décision collective adoptée après l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant l'envoi de la lettre recommandée, le cachet des services postaux faisant foi de la date d'expédition.

Quel que soit le titulaire des droits de vote, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. Ils doivent être convoqués à toutes les assemblées et disposent du même droit d'information.

JB CL

SV

9.2. Formalités de cession

La cession des parts sociales doit être constatée par écrit sous seing privé ou par acte notarié. Elle n'est opposable à la Société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du code civil.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et après publication.

9.3. Cession libre

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés de la Société.

Toute autre cession ou transmission de parts sociales, notamment au profit d'un tiers, d'un conjoint, d'un ascendant, d'un descendant ou par voie de succession, est soumise aux dispositions d'agrément prévues aux présents statuts.

9.4. Agrément

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés de la Société.

Toute cession de parts sociales au profit d'un tiers est soumise à l'agrément préalable des associés représentant au moins les trois quarts (3/4) du capital social.

Toutefois, afin de maintenir une cohérence entre la détention du capital de la Société et celle de la structure professionnelle exerçant son activité dans l'immeuble détenu par la Société, les associés s'engagent à favoriser, en cas de cessation d'activité, de retrait ou de cession de participation de l'un d'entre eux dans ladite structure professionnelle, la cession de ses parts de la Société au profit de l'associé appelé à lui succéder dans cette structure.

L'entrée de ce nouvel associé dans la Société demeure soumise à l'agrément prévu au présent article. L'associé cédant ne prend pas part au vote relatif à l'agrément de son cessionnaire et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

À défaut d'agrément du cessionnaire proposé, il sera fait application des dispositions des articles 1862 et suivants du Code civil.

Les dispositions des articles 1861 à 1864 du Code civil sont applicables pour le surplus.

9.5. Sortie d'un associé

En cas de retrait d'un associé de la structure professionnelle exerçant son activité dans l'immeuble détenu par la Société, les associés rechercheront prioritairement la cession des parts sociales détenues par l'associé sortant au profit de son successeur au sein de ladite structure professionnelle.

JB CL

SV

A défaut de cession à un tiers agréé ou au successeur professionnel dans le délai prévu, les parts devront être acquises par les autres associés, au prorata ou selon accord entre eux, ou par la Société dans les conditions légalement permises.

9.5.1 Préavis obligatoire

Tout associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts sociales ou se retirer de la Société, pour quelque motif que ce soit, doit notifier sa décision à la Société et aux autres associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par tout moyen conférant date certaine.
Cette notification doit intervenir au moins six (6) mois avant la date envisagée de sortie.

9.5.2 Détermination de la valeur des parts

Le prix des parts est fixé d'un commun accord entre le cédant et le ou les cessionnaires.

La valeur des parts devra être définitivement déterminée dans un délai maximal de six (6) mois à compter de la notification de la sortie de l'associé, quelle qu'en soit la cause.

À défaut d'accord sur la valeur des parts dans ce délai, les parties devront engager, sans délai, la procédure de désignation d'un expert chargé de déterminer cette valeur dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

La valeur des parts sera déterminée sur la base de la valeur réelle de la Société, en prenant notamment en considération :

- la valeur vénale de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la Société, appréciée à leur valeur de marché ;
- les disponibilités et autres actifs détenus par la Société ;
- l'ensemble des dettes et engagements de la Société, notamment le capital restant dû au titre des emprunts.

La valeur ainsi obtenue sera répartie entre les associés proportionnellement au nombre de parts détenues par chacun.

Les comptes courants d'associés ne sont pas compris dans la valeur des parts sociales. Ils constituent des créances distinctes sur la Société et font l'objet d'un règlement séparé.

En cas de désaccord sur la valeur des parts, celle-ci sera déterminée par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil lorsque celui-ci est applicable.

9.5.3 Délai de réalisation de la cession

À compter de la date à laquelle la valeur des parts aura été définitivement déterminée, la cession des parts et le règlement du prix correspondant devront intervenir dans un délai maximal de six (6) mois.

JB SV CL

Ainsi, sauf circonstances résultant d'une procédure d'expertise ou d'une décision judiciaire, la procédure de sortie de l'associé a vocation à être définitivement réalisée dans un délai maximal de douze (12) mois à compter de la notification de sa sortie.

9.6. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé et continue entre les associés survivants.

Les héritiers, ayants droit et, le cas échéant, le conjoint survivant de l'associé décédé n'acquièrent pas automatiquement la qualité d'associé.

Ils ne peuvent devenir associés qu'après avoir été agréés par les associés survivants représentant au moins les trois quarts (3/4) des parts sociales détenues par ces derniers.

À défaut d'agrément, les héritiers, ayants droit ou conjoint survivant ont droit à la valeur des parts sociales détenues par l'associé décédé, déterminée à la date du décès.

Cette valeur est fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord, par un expert dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Les associés survivants, la Société dans les conditions autorisées par la loi, ou toute personne agréée par les associés pourront acquérir les parts de l'associé décédé.

La priorité sera donnée, dans la mesure du possible, à l'acquisition desdites parts par la personne appelée à succéder à l'associé décédé au sein de la structure professionnelle exerçant son activité dans l'immeuble détenu par la Société.

Les sommes figurant au compte courant de l'associé décédé constituent une créance distincte de la valeur de ses parts sociales et sont dues à sa succession selon les modalités applicables audit compte courant.

9.7. Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par l'article 1867 du code civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 9.4 ci-dessus.

10. Article 10 - Gérance

10.1. Nomination

JB SV CL

La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non. En cas de nomination pour une durée déterminée, le ou les gérants sont rééligibles.

Le premier gérant de la Société est Monsieur BONNA Jérôme, né le 14 Mai 1974 à Charleville Mézières, demeurant 23 Rue Jean Baptiste Clément 08000 Charleville Mézières, de nationalité française pour une durée de vingt 20 ans.

Le gérant est nommé et révoqué par une décision des associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

10.2. Pouvoirs

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chaque gérant de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Toutefois, à titre de limitation interne des pouvoirs de la gérance, l'autorisation préalable des associés est requise pour les opérations suivantes :

- toute acquisition ou cession d'un bien ou droit immobilier ;
- tout nouvel emprunt, refinancement ou modification substantielle d'un financement ;
- toute constitution d'hypothèque, caution, sûreté ou garantie sur les biens de la Société ;
- tous travaux ou investissements excédant un montant cinq mille euros (5 000 €) ;
- toute conclusion, modification substantielle ou résiliation d'un bail conclu avec la structure professionnelle occupant l'immeuble ;
- toute acquisition d'un nouvel immeuble ;
- plus généralement, toute opération excédant la gestion courante de la Société.

Ces décisions devront être préalablement autorisées par décision collective des associés dans les conditions prévues à l'article 11.

11. Article 11 - Décisions collectives

11.1. Toutes les décisions collectives peuvent être prises au choix du gérant soit en assemblée, soit par consultation écrite des associés. En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

JD CL SV

11.2. 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 un autre associé ou par son conjoint. Tout associé peut, à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander au gérant de provoquer une délibération des associés, sur une question déterminée. Le gérant procède alors à la convocation selon les formes habituelles, mais le gérant peut valablement se contenter d'inscrire la question soumise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée. Il est tenu cependant de réunir l'assemblée si la question posée porte sur le retard du gérant à accomplir l'une de ses obligations.

11.3. Par dérogation, les décisions ne pouvant être prises par le gérant conformément à l'article 10.2 devront être soumise à l'assemblée générale et adopté à la majorité des associés.

11.4. Les conditions dans lesquelles les associés sont convoqués aux assemblées, les documents qui leur sont adressés en cas d'assemblée ou de consultation écrite, les procès-verbaux qui sont établis à la suite des décisions sont fixés selon les dispositions des articles 1855 et 1856 du code civil et 40 à 48 du décret no 78-704 du 3 juillet 1978.

11.5. Les modifications des statuts et l'agrément des cessions de parts à des tiers étrangers à la Société sont décidés par les associés représentant au moins les trois quarts (3/4) du capital social.

En aucun cas, la majorité ne peut obliger un associé à augmenter son engagement social.

11.6. Dans les assemblées ou lors des consultations écrites, autres que celles ayant pour objet de modifier les statuts ou d'autoriser les cessions de parts à des tiers étrangers à la Société, les décisions sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (1/2) des parts sociales.

11.7. Les associés sont convoqués aux assemblées par la gérance au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen écrit permettant de justifier de sa réception, notamment par courrier électronique.
La convocation indique la date, l'heure et le lieu de la réunion ainsi que l'ordre du jour. Elle est accompagnée des documents et informations nécessaires pour permettre aux associés de se prononcer en connaissance de cause sur les décisions soumises à leur vote.
Tout associé peut demander à la gérance l'inscription d'une question à l'ordre du jour dans un délai permettant son examen lors de l'assemblée.
Toutefois, une assemblée peut valablement se tenir sans délai de convocation lorsque tous les associés sont présents ou représentés et acceptent expressément de délibérer.
Les assemblées peuvent se tenir au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation. Elles peuvent également se tenir par visioconférence ou tout autre moyen de télécommunication permettant l'identification et la participation effective des associés, sous réserve de l'accord de tous les associés.
Il est établi un procès-verbal de chaque assemblée, mentionnant notamment les associés présents ou représentés, les décisions soumises au vote et le résultat des votes. Le procès-verbal est conservé dans le registre des décisions de la Société.
Une assemblée générale ordinaire est tenue au moins une fois par an, dans les six mois de la clôture de l'exercice, afin notamment de statuer sur les comptes de l'exercice écoulé, l'affectation du résultat et la gestion de la Société.

JB SV CL

12. Article 12 - Exercice social

Chaque exercice social a une durée d'une (1) année qui débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2027.

13. Article 13 – Régime fiscal

Les associés décident que la Société optera, dès sa constitution, pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, conformément aux dispositions fiscales en vigueur.

Tous pouvoirs sont conférés à la gérance afin d'effectuer, dans les délais requis, l'ensemble des formalités, déclarations et notifications nécessaires à l'exercice de cette option auprès de l'administration fiscale.

La Société demeurera soumise à l'impôt sur les sociétés tant que cette option n'aura pas été régulièrement révoquée dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires applicables.

14. Article 14 – Droit à l'information

14.1 Présentation des comptes

Les comptes de l'exercice écoulé sont présentés aux associés dans un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé. Ce rapport indique avec précision l'excédent constaté, qualifié de bénéfice, ou le déficit relevé, constituant la perte.
Il donne des indications sur les perspectives prévisibles de l'évolution de la Société.
Le rapport est soumis aux associés dans les six (6) mois à compter de la clôture de l'exercice.

14.2 Information des associés

Tout associé a le droit de prendre connaissance, au siège social, des livres, documents comptables, contrats, relevés bancaires et plus généralement de tout document relatif à la gestion de la Société.
Tout associé peut poser par écrit toute question relative à la gestion de la Société. Le gérant est tenu d'y répondre par écrit dans un délai d'un mois.
Chaque associé reçoit, au moins une fois par an et préalablement à la décision relative à l'approbation des comptes, les comptes annuels ainsi qu'un état des emprunts, des comptes courants d'associés et des principaux engagements de la Société.

15. Article 15 - Affectation des résultats

JJ SV CL

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital. Toutefois, la collectivité des associés peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par la collectivité des associés, reportées à nouveau, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction. Les pertes sont supportées par les associés au prorata de leurs droits respectifs.

16. Article 16 - Dissolution - Liquidation - Partage

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée, une décision des associés nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et qui les exercent conformément aux articles 1844-8 du code civil et 10 à 14, 28 et 29 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés, dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

17. Article 17 - Contestations

Toutes contestations relatives aux affaires sociales pouvant survenir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés, soit entre un ou plusieurs associés et la Société, notamment concernant l'interprétation ou l'exécution des présents statuts, seront soumises à la juridiction matériellement et territorialement compétente conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Préalablement à toute action judiciaire, les parties s'efforceront de rechercher une solution amiable à leur différend.

18. Article 18 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au 16 avenue d'Arches 08000 Charleville Mézières, siège social de la Société.

19. Article 19 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

20. Article 20 - Publicité

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la loi.

JB SV CL

21. Article 21 - Reprise des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Préalablement à la signature des statuts, l'état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résultera pour la Société, a été présenté aux associés. Cet état est annexé aux statuts et la signature de ces derniers emportera reprise des engagements par la Société, lorsque celle-ci aura été immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

Fait à Charleville Mézières, le 11 Aout 2026, en 4 exemplaires

Signature de chacun des associés

Le gérant devra faire précéder sa signature de la mention manuscrite « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».

Clara
LOURDELET

VASEZ Sonia

BONNA Jérôme