



SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
« A&C IMMO »

Au capital social de 1 000 euros
Siège social : 4 allée des Trœnes – 91380 Chilly-Mazarin
RCS Évry (en cours d'immatriculation)

STATUTS CONSTITUTIFS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1) Monsieur Alexandre, William, André, Maurice AUMONT, né le 8 novembre 1990 à Juvisy-sur-Orge (Essonne), de nationalité française, demeurant 4 allée des Trœnes, 91380 Chilly-Mazarin, célibataire

Ci-après dénommé l'« Associé 1 »,

2) Monsieur Cyrille, Michel, Jean-Claude BAYART, né le 11 mai 1991 à Athis-Mons (Essonne), de nationalité française, demeurant 16 rue de la Lieue de Poste, 91540 Ormoy, célibataire

Ci-après dénommé l'« Associé 2 »,

Ci-après ensemble dénommés les « Associés »,

IL A ÉTÉ ÉTABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS D'UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DEVANT EXISTER ENTRE LES PROPRIÉTAIRES DES PARTS CI-APRÈS CRÉÉES ET DE CELLES QUI POURRAIENT L'ÊTRE ULTÉRIEUREMENT.

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

Article 1 – Forme

Il est formé entre les soussignés et toutes les personnes qui deviendraient ultérieurement associées, une société civile régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles 1845 et suivants du Code civil relatifs aux sociétés civiles, ainsi que par les présents statuts.

La société ne poursuivant pas un but commercial, elle n'a pas la qualité de commerçant.

Article 2 – Objet

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- l'acquisition, la propriété, la gestion et l'administration, par tous moyens, de tous biens et droits immobiliers, notamment de places de stationnement, box, garages et appartements ;
- la location, nue ou meublée, desdits biens ;
- la construction, la rénovation, l'aménagement et l'entretien des immeubles dont elle est ou deviendrait propriétaire ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société peut recourir à tout emprunt et consentir toute garantie nécessaire à la réalisation de son objet social.

Article 3 – Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : **SCI A&C IMMO.**

Tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile immobilière » ou du sigle « SCI », ainsi que l'énonciation du montant du capital social et du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé au : 4 allée des Troenes, 91380 Chilly-Mazarin.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de la gérance, sous réserve de ratification par les associés dans les conditions prévues pour les décisions extraordinaires, ou par décision collective extraordinaire des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 99 (quatre-vingt-dix-neuf) années à compter de la date d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus aux présents statuts.

TITRE II – APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

Article 6 – Apports

Les soussignés font apport à la société des sommes en numéraire ci-après désignées :

- Monsieur Alexandre AUMONT apporte à la société la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €), ci-dessus versée en numéraire ;
- Monsieur Cyrille BAYART apporte à la société la somme de CINQ CENTS EUROS (500 €), ci-dessus versée en numéraire ;

Soit un total des apports en numéraire de MILLE EUROS (1 000 €).

Conformément à l'article 1843-3 du Code civil, les fonds correspondant à ces apports ont été déposés sur un compte ouvert au nom de la société en formation, ainsi qu'il en est justifié par un certificat du dépositaire des fonds, ce dont les associés reconnaissent avoir eu connaissance.

Article 7 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en 100 (cent) parts sociales de 10 € (dix euros) de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 100, intégralement souscrites et libérées, et attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, savoir :

- Monsieur Alexandre AUMONT : 50 parts sociales (n° 1 à 50), en rémunération de son apport en numéraire de 500 € ;
- Monsieur Cyrille BAYART : 50 parts sociales (n° 51 à 100), en rémunération de son apport en numéraire de 500 € ;

Soit au total 100 parts sociales représentant l'intégralité du capital social.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital social

Le capital social peut être augmenté ou réduit en vertu d'une décision collective extraordinaire des associés prise dans les conditions de l'article 19 des présents statuts.

En cas d'augmentation de capital par apports en numéraire ou en nature, les parts nouvelles peuvent être libérées soit par des versements en espèces, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes.

Article 9 – Représentation des parts sociales

Les parts sociales ne peuvent jamais être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions ou mutations qui seraient régulièrement consenties.

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans le partage des bénéfices à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente, compte tenu, s'il y a lieu, du capital amorti et non amorti et des droits des différentes catégories de parts.

TITRE III – GÉRANCE

Article 10 – Nomination des gérants

La société est gérée et administrée par deux cogérants, personnes physiques, associés ou non, nommés pour une durée illimitée par décision collective ordinaire des associés.

Sont nommés en qualité de premiers cogérants de la société, pour une durée illimitée, et ce à compter de la signature des présents statuts :

- Monsieur Alexandre AUMONT, susnommé ;
- Monsieur Cyrille BAYART, susnommé ;

qui acceptent ces fonctions et déclarent ne faire l'objet d'aucune interdiction, incapacité ou incompatibilité susceptible d'interdire l'exercice de ce mandat.

Article 11 – Pouvoirs des gérants

Chacun des cogérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société et pour réaliser les opérations rentrant dans son objet social, sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés par la loi et par les présents statuts.

Toutefois, et par dérogation à ce qui précède, les actes ci-après énumérés ne pourront être valablement conclus que sous la signature conjointe des deux cogérants :

- acquisition ou cession de tout bien ou droit immobilier ;
- souscription de tout emprunt au nom de la société, ainsi que toute inscription d'hypothèque ou de sûreté réelle sur les immeubles sociaux ;
- constitution de toute caution, aval ou garantie au nom de la société ;
- ouverture et clôture de comptes bancaires au nom de la société.

Dans leurs rapports avec les tiers, les cogérants engagent la société par les actes entrant dans l'objet social, chacun agissant seul, sous réserve des limitations ci-dessus qui ne sont pas opposables aux tiers de bonne foi conformément à l'article 1846-1 du Code civil.

Article 12 – Rémunération de la gérance

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sauf décision collective ordinaire des associés fixant, le cas échéant, une rémunération et ses modalités.

Article 13 – Responsabilité des gérants

Chaque gérant est responsable, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux dispositions légales et réglementaires applicables aux sociétés civiles, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans sa gestion, conformément au droit commun.

Article 14 – Cessation des fonctions de gérant

Les fonctions de gérant prennent fin par le décès, l'incapacité, la faillite personnelle, l'interdiction de gérer, la démission ou la révocation.

Chaque gérant est révocable par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Tout gérant peut démissionner de ses fonctions à charge d'en informer ses coassociés et l'autre cogérant au moins trois mois à l'avance.

TITRE IV – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Article 15 – Décisions collectives

Les décisions collectives résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale des associés, soit d'une consultation écrite, soit du consentement de tous les associés exprimé dans un acte.

Elles sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon leur objet.

Article 16 – Assemblées générales

Les assemblées sont convoquées par la gérance ou, à défaut, par tout associé, par lettre recommandée ou par tout moyen écrit adressé à chaque associé au moins quinze jours avant la date de la réunion, indiquant l'ordre du jour.

L'assemblée est présidée par l'un des cogérants ; à défaut, elle élit son président. Il est tenu une feuille de présence et dressé un procès-verbal de chaque réunion.

Article 17 – Consultation écrite

En cas de consultation écrite, la gérance adresse à chaque associé, par tout moyen écrit, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à leur information. Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la réception du projet pour formuler leur vote par écrit ; tout associé n'ayant pas répondu dans ce délai est considéré comme s'étant abstenu.

Article 18 – Décisions collectives ordinaires

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions ne portant pas sur une modification des statuts, notamment l'approbation des comptes annuels, l'affectation des résultats, la nomination ou la révocation des gérants, l'autorisation des actes excédant les pouvoirs de la gérance.

Les décisions collectives ordinaires sont valablement prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié (50 %) des parts sociales. Si ce quorum n'est pas atteint sur première consultation, les associés sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont alors prises à la majorité des voix exprimées, quel que soit le nombre des parts représentées.

Article 19 – Décisions collectives extraordinaires

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions emportant modification des statuts, notamment l'augmentation, l'amortissement ou la réduction du capital, la modification de l'objet social, la fusion, la scission, la dissolution anticipée, la prorogation ou la transformation de la société, et l'agrément de nouveaux associés en cas de cession de parts.

Les décisions collectives extraordinaires sont valablement prises à l'unanimité des associés, sauf disposition légale impérative contraire.

Article 20 – Droit de vote

Chaque part sociale donne droit à une voix. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire de son choix, associé ou non, muni d'un pouvoir écrit.

TITRE V – EXERCICE SOCIAL – COMPTES – RÉSULTATS – RÉGIME FISCAL

Article 21 – Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice social comprendra la période comprise entre la date d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et le 31 décembre suivant.

Article 22 – Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales. À la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire de l'actif et du passif ainsi que les comptes annuels, et établit un rapport de gestion écrit sur la situation de la société durant l'exercice écoulé.

Ces documents sont soumis à l'approbation de la collectivité des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 23 – Affectation et répartition des résultats

Le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux, après constitution de toutes réserves jugées utiles par décision collective ordinaire.

Chaque associé contribue aux pertes sociales proportionnellement à sa participation dans le capital social.

Article 24 – Régime fiscal

La société relève de plein droit du régime fiscal des sociétés de personnes prévu à l'article 8 du Code général des impôts.

Toutefois, conformément à l'article 206-3 et à l'article 239 du Code général des impôts, les associés décident d'opter pour l'assujettissement de la société à l'impôt sur les sociétés (IS). Cette option sera notifiée au service des impôts du lieu du siège social dans les trois mois suivant l'immatriculation de la société, au moyen du formulaire prévu à cet effet.

Les associés sont informés du caractère irrévocable de cette option, conformément aux dispositions légales en vigueur.

TITRE VI – CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Article 25 – Cession entre vifs

Toute cession de parts sociales, à quelque titre que ce soit et au profit de qui que ce soit, y compris entre associés, conjoints, ascendants ou descendants, est soumise à l'agrément préalable des associés donné par décision collective extraordinaire, sauf entre associés fondateurs eux-mêmes où la cession sera soumise au même agrément.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés. La société dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître son agrément ou son refus ; le silence gardé pendant ce délai vaut agrément.

En cas de refus d'agrément, les associés sont tenus, dans les conditions et délais fixés par la loi, soit d'acquérir ou de faire acquérir les parts de l'associé cédant, soit de faire racheter ces parts par la société en vue de leur annulation.

Toute cession doit être constatée par écrit et n'est opposable à la société qu'après signification ou acceptation dans un acte authentique dans les conditions de l'article 1690 du Code civil, et n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité au registre du commerce et des sociétés.

Article 26 – Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément de ces derniers par les associés survivants dans les conditions prévues à l'article 1861 du Code civil.

TITRE VII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 27 – Causes de dissolution

La société est dissoute à l'arrivée de son terme, par la réalisation ou l'extinction de son objet, par décision collective extraordinaire des associés, ou pour toute autre cause prévue par la loi.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la société ; elle donne à tout intéressé le droit d'en demander la dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an, conformément à l'article 1844-5 du Code civil.

Article 28 – Liquidation

La société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination sociale doit alors être suivie de la mention « société en liquidation ».

Un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par décision collective extraordinaire des associés. Le liquidateur représente la société, dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et apurer le passif social.

Après extinction du passif, l'actif net subsistant est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux.

TITRE VIII – CONTESTATIONS – FORMALITÉS

Article 29 – Contestations

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, entre les associés et la société, ou entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort du siège social.

Article 30 – Frais et formalités

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts et de leurs suites seront supportés par la société, qui s'oblige à les acquitter.

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance, avec faculté de subdéléguer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité et de dépôt requises par la loi, notamment l'insertion d'un avis de constitution dans un journal habilité à recevoir les annonces légales et l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés.

Fait à **[lieu à compléter]**, le 1er août 2026

En autant d'exemplaires originaux que de parties, dont un pour l'enregistrement et un pour le dépôt au siège social.

Monsieur Alexandre AUMONT Associé 1 – Cogérant <i>« Bon pour acceptation des fonctions de cogérant et lu et approuvé »</i> <i>"Bon pour acceptation des fonctions de cogérant et lu et approuvé"</i>	Monsieur Cyrille BAYART Associé 2 – Cogérant <i>« Bon pour acceptation des fonctions de cogérant et lu et approuvé »</i> <i>Bon pour acceptation des fonctions de cogérant et lu et approuvé</i>
--	--