RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INPI
FRANCE

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

SCI 127 MARAIS
Société civile immobilière
au capital de 1 500 euros
Siège social : 16 RUE MARIN LA MESLÉE
59130 LAMBERSART
Société en cours de constitution

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

- **BXM HOLDING**

EURL
Au capital de 72 000 euros
Ayant son siège social 6 RUE JEAN ROISIN, 7EME ÉTAGE, 59800 LILLE
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 920 929 973 RCS LILLE METROPOLE
Représentée par M. BENJAMIN PLANE, agissant en qualité de GERANT dûment habilité à l'effet des présentes,

- **SENECHOLDING**

EURL
Au capital de 1 000 euros
Ayant son siège social 6 RUE JEAN ROISIN, 7EME ÉTAGE 59800 LILLE
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 921 759 601 RCS LILLE METROPOLE
Représentée par M. LOUIS SENECHAL, agissant en qualité de GERANT dûment habilité à l'effet des présentes,

- **WAEGHE MACKER**

EURL
Au capital de 91 000 euros
Ayant son siège social 36 RUE DE L'AUTOUR 59152 CHERENG
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 925 033 409 RCS LILLE METROPOLE
Représentée par M. MARTIN WAEGHEMACKER, agissant en qualité de GERANT dûment habilité à l'effet des présentes,

BP LS MW

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

ARTICLE 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les 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.

ARTICLE 2 - Objet

La Société a pour objet :

▪ l'acquisition, l'administration, la cession et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles, bâtis et non bâtis, ou droits immobiliers ;

▪ la mise en valeur de ces immeubles, notamment par l'édification de constructions pour toutes destinations et par tous travaux de modernisation et autres ;

▪ l'acquisition de terrains, l'exploitation et la mise en valeur de ces terrains par l'édification de constructions pour toutes destinations et l'exploitation par bail, location ou autrement de ces constructions ;

▪ éventuellement et exceptionnellement, l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société au moyen de vente, échange ou apport en société ;

ARTICLE 3 - Dénomination sociale

La Société prend la dénomination de **SCI 127 MARAIS**.

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots « Société civile immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 - Durée

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

ARTICLE 5 - Siège social

Le siège social est fixé **16 RUE MARIN LA MESLÉE 59130 LAMBERSART**.

ARTICLE 6 - Apports

BP LS MW

6-1 Apports en numéraire

- **BXM HOLDING**
  Apporte à la Société la somme de 500 €
  CINQ CENTS euros

- **SENECHOLDING**
  Apporte à la Société la somme de 500 €
  CINQ CENTS euros

- **WAEGHE MACKER**
  Apporte à la Société la somme de 500 €
  CINQ CENTS euros

Montant total des apports en numéraire : 1 500 euros.

6-2 Récapitulation des apports

Il a été effectué par les soussignés les apports suivants :

- apports en numéraire : 1 500 euros

Le total des apports consenti à la Société s'élève à la somme de 1 500 euros.

ARTICLE 7 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **1 500 euros**.

Il est divisé en **1 500 parts** de **1 euros** chacune, numérotées de 1 à 1 500, entièrement souscrites.

Les parts sociales représentatives d'apports en numéraire sont totalement libérées. Les parts sociales représentatives d'apports en nature sont totalement libérées.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

- à la société BXM HOLDING, EURL, à concurrence de son apport de 500 euros : CINQ CENTS (500) parts sociales, portant les numéros 1 à 500 ;
- à la société SENECHOLDING, EURL, à concurrence de son apport de 500 euros : CINQ CENTS (500) parts sociales, portant les numéros 501 à 1 000 ;
- à la société WAEGHE MACKER, EURL, à concurrence de son apport de 500 euros : CINQ CENTS (500) parts sociales, portant les numéros 1 001 à 1 500.

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 1 500 parts

ARTICLE 8 - Augmentation et réduction du capital

- Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article «Cessions de parts sociales» des présents statuts.

BP LS MW

En cas d'augmentation de capital en numéraire, chaque associé bénéficie, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé par les voies civiles conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil. Le cas échéant, le cessionnaire doit être agréé dans les conditions de l'article «Cessions de parts sociales» des présents statuts.

Pour le cas où un associé n'exercerait que partiellement son droit de souscription, les parts non souscrites par lui pourront être souscrites par les autres associés ou seulement par certains d'entre eux, proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Si toutes les parts nouvelles ne sont pas souscrites à titre réductible, les parts non souscrites pourront l'être par des tiers étrangers à la Société, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article «Cessions de parts sociales» des présents statuts. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Les conditions d'exercice du droit préférentiel de souscription sont fixées par la gérance. Toutefois, le délai d'exercice du droit préférentiel de souscription ne peut être inférieur à 5 jours.

Les associés pourront, lors de la décision collective d'augmentation de capital, renoncer, en totalité ou en partie, à leur droit préférentiel de souscription.

- Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

ARTICLE 9 - Revendication par un conjoint commun en biens de la qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article «Cessions de parts sociales» pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 10 - Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

[redacted]

libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le Pacs (C. civ. art.515-5,al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art.515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art.515-5,al. 1).

Associés [redacted] chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les

[redacted]

biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art.515-5-3, al. l). Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art.515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 - Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés et/ou de ses Gérants des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'intéressé et la Gérance.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi.

ARTICLE 12 - Parts sociales

Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. .

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

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.

Démembrement de la propriété des parts sociales :

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, et notamment prévoir que le droit de vote sera exercé par l'usufruitier. En ce cas, ils devront porter leur convention à la connaissance de la Société par lettre recommandée 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 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.

Les droits sur les bénéfices distribués seront répartis comme suit entre l'usufruitier et le nu-propriétaire :

- Lorsqu'il s'agit du bénéfice d'un exercice, la part du résultat courant distribué revient à l'usufruitier en pleine propriété et la part du résultat exceptionnel en quasi usufruit,
- Lorsqu'il s'agit d'un prélèvement sur les réserves, primes d'émission, de fusion ou d'apport, sur le report à nouveau ou le boni de liquidation, les sommes distribuées reviennent à l'usufruitier en quasi usufruit.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 13 - Cessions de parts sociales

13-1. Forme de la cession

La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique ou par transfert sur les registres de la Société.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique s'il est notarié ou d'un original s'il est sous signature privée. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

13-2. Agrément des cessions

Restrictions à la libre cessibilité des parts

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'après agrément, dans les conditions prévues ci-dessous.

Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément des associés est requis et lorsque la Société comporte plus d'un associé, le projet de cession est notifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

Dans les huit jours à compter de la notification qui lui a été faite en application de l'alinéa précédent, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet ou consulter les associés par écrit sur ce projet.

L'agrément est donné par décision unanime de tous les associés.

La décision de la Société est notifiée au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la Société n'a pas fait connaître sa décision dans le délai de trois mois à compter de la dernière des notifications prévues au premier alinéa ci-dessus, le consentement à la cession est réputé acquis.

Obligation d'achat ou de rachat de parts dont la cession n'est pas agréée

Si la Société a refusé de consentir à la cession, les associés sont tenus, dans les trois mois à compter de ce refus, d'acquérir ou de faire acquérir les parts à un prix payable comptant et fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant à la charge de la Société, ou fixé par accord unanime des associés.

En cas d'expertise dans les conditions définies à l'article 1843-4 du Code civil, le Cédant peut renoncer à son projet de cession à défaut d'accord sur le prix fixé par l'expert.

A la demande de la gérance, ce délai de trois mois peut être prolongé une ou plusieurs fois, par décision du Président du Tribunal de Commerce statuant par ordonnance sur requête non susceptible de recours, sans que cette prolongation puisse excéder six mois.

La Société peut également, avec le consentement de l'associé cédant, décider dans le même délai de réduire son capital du montant de la valeur nominale des parts de cet associé et de racheter ces parts au prix déterminé conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification, être accordé à la Société par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce du lieu du siège social, statuant par ordonnance de référé non susceptible de recours. Les sommes dues portent intérêt au taux légal en matière commerciale.

Toutefois, l'associé cédant qui détient ses parts depuis moins de deux ans ne peut se prévaloir des dispositions du paragraphe précédent, à moins qu'il ne les ait reçues par voie de succession, de liquidation de communauté entre époux ou de donation à lui faite par son conjoint, un ascendant ou un descendant.

13-3. Droit de préemption et mécanisme de sortie en cas de désaccord persistant

En cas de projet de cession de tout ou partie de ses parts par un associé à un tiers, les autres associés bénéficient, préalablement à toute mise en œuvre de la procédure d'agrément, d'un droit de préemption leur permettant d'acquérir en priorité les parts dont la cession est envisagée, au prix notifié par le cédant ou, à défaut d'accord sur ce prix, au prix fixé par expert conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Ce droit s'exerce proportionnellement aux parts détenues par chaque associé préempteur, dans un délai de deux mois à compter de la notification du projet de cession.

Sauf accord unanime des associés, la procédure prévue aux alinéas suivants ne peut être mise en œuvre avant la plus tardive des deux dates suivantes : (i) l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'immatriculation de la Société, et (ii) l'achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble acquis par la Société, constaté par procès-verbal de réception.

A l'issue de ce délai, en cas de désaccord grave et persistant entre les associés rendant impossible la poursuite normale de l'activité sociale, et après échec de la procédure de médiation prévue à l'article « Contestations », tout associé (l'« initiateur ») pourra notifier simultanément à chacun des autres associés (les « destinataires »), par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une offre indivisible portant, au choix de chaque destinataire, soit sur le rachat par l'initiateur de la totalité des parts de ce destinataire, soit sur la cession par l'initiateur de la totalité de ses propres parts, le tout à un prix par part déterminé par l'initiateur, identique dans les deux branches de l'offre et pour l'ensemble des destinataires. Ce prix s'entend hors comptes courants d'associés, lesquels sont traités comme indiqué ci-après.

Chaque destinataire dispose d'un délai de soixante jours à compter de la réception de l'offre pour notifier à l'initiateur et aux autres destinataires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, son option entre céder ses parts à l'initiateur ou acquérir celles de l'initiateur au prix ainsi fixé ; à défaut de réponse dans ce délai, il est réputé avoir opté pour la cession de ses parts.

Si un ou plusieurs destinataires optent pour l'acquisition, l'initiateur est tenu de céder la totalité de ses parts à ce ou ces destinataires, la répartition entre eux s'effectuant au prorata des parts qu'ils détiennent, sauf accord contraire entre eux. Les destinataires ayant opté, ou réputés avoir opté, pour la cession conservent alors leurs parts, sauf accord contraire des intéressés.

Si tous les destinataires optent, ou sont réputés avoir opté, pour la cession, l'initiateur est tenu d'acquérir la totalité de leurs parts au prix proposé.

Comptes courants d'associés : la cession des parts emporte, à la date de sa réalisation, cession concomitante au cessionnaire de la créance en compte courant d'associé détenue par le cédant sur la Société, pour sa valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés, le prix de cette créance étant payé comptant en sus du prix des parts. Les parties peuvent toutefois convenir que ce compte courant sera remboursé par la Société au plus tard à la date de réalisation de la cession.

Sûretés personnelles : le cessionnaire s'oblige à obtenir, au plus tard à la date de réalisation de la cession, la mainlevée de l'ensemble des cautionnements et autres sûretés personnelles consentis par le cédant, ou par ses dirigeants ou associés, en garantie des engagements de la Société, notamment au profit des établissements bancaires, et à défaut à se substituer au cédant dans ces engagements. Tant que cette mainlevée ou cette substitution n'est pas intervenue, le cessionnaire garantit le cédant de toute somme que celui-ci pourrait être appelé à payer au titre de ces sûretés.

Réalisation : la réalisation des cessions et le paiement du prix interviennent dans un délai de cent vingt jours suivant l'expiration du délai d'option, afin de permettre au cessionnaire d'obtenir le financement nécessaire. A défaut de paiement du prix dans ce délai par le cessionnaire, et quinze jours après une mise en demeure restée infructueuse, le cédant pourra, à son choix, poursuivre l'exécution forcée de la

cession ou acquérir la totalité des parts du cessionnaire défaillant au prix par part fixé par l'initiateur diminué de dix pour cent.

Les cessions réalisées en application du présent paragraphe intervenant entre associés, elles ne sont soumises ni à la procédure d'agrément ni au droit de préemption prévus au présent article.

ARTICLE 14 - Transmission par décès des parts sociales

- En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après :
- Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts sociales de leur auteur.
- Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il accepte ou s'il rejette l'agrément sollicité. En cas de rejet, il doit indiquer le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision d'agrément est prise à l'unanimité des associés survivants. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.
En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

- Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive

BP LS MW

du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

- A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

Changement de contrôle d'un associé personne morale

Les associés étant des personnes morales, tout changement de contrôle direct ou indirect de l'un des associés est soumis aux dispositions suivantes.

Par changement de contrôle, on entend toute opération ayant pour effet de modifier la personne qui détient, directement ou indirectement, la majorité du capital ou des droits de vote d'un associé, ou qui exerce sur lui un pouvoir de direction, notamment par cession de parts ou actions, augmentation de capital, fusion, apport, transmission à titre gratuit ou dévolution successorale.

Tout associé envisageant ou subissant un changement de contrôle doit en informer la Société et les autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de quinze jours à compter de la survenance ou de la connaissance de l'événement, en précisant l'identité de la ou des personnes appelées à prendre le contrôle.

Le changement de contrôle d'un associé est soumis à l'agrément des autres associés, donné dans les conditions de quorum, de majorité et de procédure prévues à l'article « Cessions de parts sociales » pour les cessions à des personnes étrangères à la Société.

A défaut d'agrément, les autres associés disposent d'un délai de trois mois à compter du refus pour acquérir ou faire acquérir la totalité des parts de l'associé concerné, à un prix fixé d'un commun accord ou, à défaut, par expert conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les modalités de paiement et de réalisation étant celles prévues à l'article « Cessions de parts sociales ».

ARTICLE 15 - Responsabilité des associés

- Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

- Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite Société et restée infructueuse.

ARTICLE 16- Décès - Incapacité - Retrait d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés. De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins qu'une décision collective des associés n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la

manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblées générales »

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'un mois au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard un mois après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

- L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la Société.

- La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la Société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

- La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

ARTICLE 18 - Gérance

<u>18-1. Nomination</u>

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale ordinaire ».

Les premiers Gérants de la Société sont :

BP LS MW

- la société dénommée BXM HOLDING EURL au capital de 72 000 euros, dont le siège social est situé à 6 RUE JEAN ROISIN, 7EME ÉTAGE, 59800 LILLE, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 920 929 973 représentée par PLANE BENJAMIN en qualité de GERANT nommée pour une durée illimitée

- la société dénommée SENECHOLDING EURL au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé à 6 RUE JEAN ROISIN, 7EME ÉTAGE, 59800 LILLE, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 921 759 601 représentée par SENECHAL LOUIS en qualité de GERANT nommée pour une durée illimitée
- la société dénommée WAEGHE MACKER EURL au capital de 91 000 euros, dont le siège social est situé à 36 RUE DE L'AUTOUR 59152 CHERENG, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE sous le numéro 925 033 409 représentée par WAEGHEMACKER MARTIN en qualité de GERANT nommée pour une durée illimitée

Les Gérants déclarent accepter ces fonctions et n'être atteints d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher leur nomination et l'exercice de leurs fonctions.

18-2 - Gestion de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les présents statuts en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés dans les conditions prévues pour l'adoption des décisions ordinaires conformément aux présents statuts.

18-3 - Pouvoirs de la Gérance à l'égard des tiers

La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet.

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tous actes de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

18-4. Représentation de la Société

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la Gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article « Assemblée générale extraordinaire » et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tous immeubles,
- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

BP LS MW

18-5. Durée des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision 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-intérêts.

En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux Gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

ARTICLE 19 - Rémunération de la gérance

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 20 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés, y compris par voie électronique.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

ARTICLE 21 - Droit d'information des associés

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la Société,
- le rapport du Commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

BP LS MW

ARTICLE 22 - Assemblées générales

- L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

- Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

- Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents.

- Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux Assemblées par un autre associé justifiant de son pouvoir.

- L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de Séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les Mandataires.

ARTICLE 23 - Consultations écrites

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par voie de consultation écrite, y compris une consultation par voie électronique.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée ou par voie électronique, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandé ou par voie électronique. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

ARTICLE 24 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

Elle nomme et remplace les Gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

BP LS MW

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales composant le capital.

ARTICLE 25 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- L'augmentation ou la réduction du capital.
- La prorogation ou la dissolution anticipée de la Société.
- La transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés.
- La modification de la répartition des bénéfices.

Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales composant le capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

ARTICLE 26 - Conventions réglementées

26-1

Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

26-2

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, Directeur Général, directeur général délégué, membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %, est simultanément Gérant de la Société.

26-3

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

26-4

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

26-5

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 27 - Exercice social

L'exercice social commence le **01/09** de chaque année et se termine le **31/08** de l'année suivante.

Le premier exercice social sera clos le 31 août 2027.

ARTICLE 28 - Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 29 - Commissaire aux comptes

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 30 - Affectation et répartition des résultats

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Ce bénéfice est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tous postes de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les neuf mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

ARTICLE 31 - Dissolution de la Société

La Société prend normalement fin à l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée sauf prorogation décidée par les associés en assemblée générale extraordinaire.

BP LS MW

Toutefois, la dissolution anticipée peut résulter de toutes autres causes prévues par la loi, dont notamment celles mentionnées aux présents statuts et en particulier :

- D'une décision collective extraordinaire des associés.
- D'une décision judiciaire.
- Du décès simultané de tous les associés.
- Du décès du dernier survivant des associés, si tous sont décédés successivement, sans qu'à la date du décès du dernier d'entre eux les parts aient été cédées à des tiers.
- De la demande simultanée de retrait, formulée par tous les associés.
- De la fusion ou de la scission de la Société.

Par ailleurs, s'il y a réunion de toutes les parts sociales en une seule main et qu'aucune régularisation n'est intervenue dans le délai d'un an, la Société encourt la dissolution.

La dissolution de la Société pour cause de fusion ou de scission n'entraîne pas la liquidation de la Société.

La dissolution des sociétés participant à une fusion ou objet d'une scission ne prend effet qu'à la date de l'inscription de la ou des nouvelles sociétés.

ARTICLE 32 - Liquidation de la Société

A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

ARTICLE 33 - Contestations

Préalablement à toute action en justice, toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront obligatoirement soumises à une procédure de médiation. La partie la plus diligente saisira à cette fin un médiateur désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut d'accord dans un délai de quinze jours, désigné par le Président du Tribunal judiciaire du lieu du siège social statuant sur requête. La médiation ne pourra excéder une durée de trois mois à compter de la désignation du médiateur, sauf prorogation convenue entre les parties.

A défaut de résolution amiable du différend à l'issue de la médiation, les contestations seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

ARTICLE 34 - Jouissance de la personnalité morale

Conformément à la loi, la Société ne jouira de la personnalité morale qu'à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 35 - Mandat de prendre des engagements pour le compte de la Société

Les associés donnent mandat à SAS FIDECA de prendre les engagements suivants au nom et pour le compte de la Société pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

ARTICLE 36 - Option pour l'impôt sur les sociétés

Conformément à l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 37 - Publicité - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à LILLE,
le Sep 28 2026

En autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

BXM HOLDING
Représentée par M. Benjamin PLANE
Lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant



SENECHOLDING
Représentée par M. Louis SENECHAL
Lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant



WAEGHE MACKER
Représentée par M. Martin WAEGHEMACKER
Lu et approuvé, bon pour acceptation des fonctions de gérant



xodo sign
by apryse

Audit Trail

Document Details

Title	Statuts_SCI_127_Marais - Version finale.docx (1).pdf
File Name	Statuts_SCI_127_Marais - Version finale.docx (1).pdf
Document ID	c110d4e8ca3946e0b98cc56a67c83404
Fingerprint	6e4c12bbf3d485109b208fe7b20ef741
Status	Completed

Document History

Document Created	Document Created by Benjamin Plane (office.manager@maison-scarlett.fr) Fingerprint: 4fa625c3038c3d2649ac03cfdab41697	Sep 28 2026 07:44AM UTC
Document Sent	Document Sent to Benjamin Plane (planebenjaminholding@gmail.com)	Sep 28 2026 07:44AM UTC
Document Sent	Document Sent to Louis Senechal (senecholding@gmail.com)	Sep 28 2026 07:44AM UTC
Document Sent	Document Sent to Martin Waeghemacker (martin@pepinplantcare.com)	Sep 28 2026 07:44AM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Benjamin Plane (planebenjaminholding@gmail.com) IP: 37.66.197.3	Sep 28 2026 08:36AM UTC
Document Signed	Document Signed by Benjamin Plane (planebenjaminholding@gmail.com) IP: 37.66.197.3 	Sep 28 2026 08:37AM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Louis Senechal (senecholding@gmail.com) IP: 37.66.197.3	Sep 28 2026 09:01AM UTC
Document Signed	Document Signed by Louis Senechal (senecholding@gmail.com) IP: 37.66.197.3 	Sep 28 2026 09:01AM UTC
Document Viewed	Document Viewed by Martin Waeghemacker (martin@pepinplantcare.com) IP: 88.184.228.47	Sep 28 2026 09:34AM UTC

Document Signed	Document Signed by Martin Waeghemacker (martin@pepinplantcare.com) IP: 88.184.228.47 	Sep 28 2026 09:34AM UTC
Document Completed	This document has been completed. Fingerprint: 6e4c12bbf3d485109b208fe7b20ef741	Sep 28 2026 09:34AM UTC

Processed by xodo sign