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

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

A&P Praedium
Société civile immobilière
au capital de 500 euros
Siège social : [redacted]
En cours d'immatriculation

STATUTS CONSTITUTIFS

Les soussignés :

Madame Audrey BARRA LESAIN, née le [redacted] à [redacted] et demeurant [redacted]

D'une part,

Et

Monsieur Pierre DELVOYE, né le [redacted] à [redacted] et demeurant [redacted]

D'autre part,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer entre eux.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

TITRE I
FORME JURIDIQUE - OBJET - DENOMINATION SOCIALE - SIEGE SOCIAL – DUREE

Article 1 - Forme

La Société est une société civile immobilière régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil, par les dispositions réglementaires prises pour leur application et par les présents statuts.

Article 2 - Objet social

La Société a pour objet :

L'acquisition de tout immeuble, la détention, l'administration et plus généralement l'exploitation par bail, location ou toute autre forme de tous immeubles et biens immobiliers

- toutes opérations financières, mobilières ou immobilières de caractère purement civil se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation.

Article 3 - Dénomination sociale

La dénomination de la Société est : **A&P Praedium**

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie des mots «Société Civile immobilière» ou de l'abréviation « S.C.I. » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 - Siège social

Le siège social est fixé au **3 rue Gustave Flaubert 92500 Rueil-Malmaison**

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

Article 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en 2124, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

TITRE II
APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

Article 6 - Apports

6.1 - Désignation des apports

Les soussignés font apport à la Société :

I – <u>Apports en numéraire</u>

- Madame Audrey BARRA LESAIN apporte la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS, ci 250 euros.

- Monsieur Pierre DELVOYE apporte la somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS, ci 250 euros.

Montant total des apports en numéraire : 500 euros.

Cette somme de 500 euros a été intégralement déposée sur un compte ouvert au nom de la Société en formation, à la BNP, [redacted] ainsi que l'atteste un certificat de ladite banque en date du [date].

Article 8 - Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 500 (CINQ CENT) euros.

Il est divisé en 500 parts sociales numérotées de 1 à 500, attribuées aux associés en proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

- Madame Audrey BARRA LESAIN, à concurrence de 250 parts, numérotées de 1 à 250 en rémunération de son apport, ci 250.
- Monsieur Pierre DELVOYE, à concurrence de 250 parts, numérotées de 251 à 500 en rémunération de son apport, ci 250.

Total égal au nombre de parts composant le capital social, ci 500 parts.

Article 9 - 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.

De même, 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 10 - Représentation des parts sociales

10.1 - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

10.2 - Chaque part sociale donne droit à une fraction des bénéfices et de l'actif social proportionnellement au nombre de parts existantes.

10.3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ou un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

10.4 - Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, ou il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous le cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

10.5 - Les droits et obligations attachés aux parts les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et la gérance.

Article 11 - Comptes courants

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toute somme dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont souscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait, intervenant en cours de vie sociale sont déterminées par décisions collective ordinaire des associés. Toutefois, si la décision emporte augmentation des engagements des associés, elle devra être adoptée à l'unanimité.

Article 12 - Cession de parts sociales

12.1 - Forme de la cession

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la société que si elle a 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 auprès du greffe du tribunal de commerce de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession ou de deux copies de l'acte authentique.

12.2 - Agrément des cessions

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés et au profit des ascendants ou des descendants du cédant.

12.3 - Procédure d'agrément

Dans le cas où l'agrément est requis, le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les 30 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés pour qu'elle délibère sur le projet.

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

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de 3 mois pour se porter acquéreurs desdites parts.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

Lorsque plusieurs associés manifestent leur volonté d'acquérir, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession de parts envisagée.

Article 13 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé/associé [redacted]

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition, la justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

L'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de l'apport ou de l'acquisition.

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé dans les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code civil.

Le (ou la) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agréé selon les conditions prévues à l'article 12 ci-dessus pour les cessions de parts.

Article 14 - Décès d'un associé

En cas de décès d'un associé, la Société n'est pas dissoute mais continue entre les associés survivants et les héritiers ou les légataires de l'associé décédé. Tout héritier n'ayant pas la qualité d'ascendant ou de descendant, les légataires et le conjoint de l'associé décédé devront obtenir l'agrément des associés dans les conditions prévues à l'article 11 des présents statuts pour devenir eux-mêmes associés.

Article 15 - Incapacité, faillite - Retrait d'un associé

15.1 - La société n'est pas dissoute par l'absence, l'incapacité, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un des associés et à moins que l'assemblée générale des associés ne décide de dissoudre la Société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé. La valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

15.2 - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés.
Les statuts peuvent aussi prévoir que cette autorisation nécessitera une décision extraordinaire de la collectivité des associés

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

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 statuts peuvent préciser un délai de préavis à la notification de la demande de retrait.
Le retrait peut également être autorisé pour juste motif par décision du tribunal de grande instance statuant en référé.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales au jour du retrait déterminée, à défaut d'accord amiable entre les associés, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 16 - Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit 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, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

TITRE III
GERANCE

Article 17 - Gérance

17.1 - Désignation de la gérance

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou personnes morales.

Sont nommés gérants de la Société pour une durée indéterminée :

- Monsieur Pierre DELVOYE, demeurant [redacted]
- Madame Audrey BARRA LESAIN, demeurant [redacted]

Ces mandats seront exercés à titre gratuit.
Ces derniers intervenant aux présentes déclarent accepter cette fonction et n'être frappés d'aucune incompatibilité, ni aucune interdiction empêchant cette nomination.

17.2 - Pouvoirs de la gérance

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que réclame l'intérêt de la Société. Dans les rapports avec les tiers, il engage la Société par les actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, il est convenu que le gérant ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après, effectuer l'une des opérations suivantes :

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

- 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,

17.3 - Cessation des fonctions de la gérance

Les fonctions de gérant cessent par décès, incapacité civile, déconfiture, liquidation ou redressement judiciaire, faillite personnelle ou révocation. Le gérant peut également démissionner de ses fonctions. La démission du gérant n'a pas être motivée ni acceptée par les autres associés, mais il doit en informer par lettre recommandée ou par lettre remise en main propre les associés trois mois au moins à l'avance.

Le gérant est révocable par une décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. La révocation, pour quelque motif que ce soit, ne donne pas lieu à des dommages-intérêts. Le gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

17.4 - Vacance de la gérance

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.

TITRE IV
DECISIONS COLLECTIVES

Article 18 - Décisions collectives des associés

Les décisions excédant les pouvoirs de la gérance sont prises par les associés, soit en assemblée générale, soit par consultation écrite des associés.

Elles peuvent également résulter d'une consultation par correspondance.

Les décisions collectives statuant sur les comptes sociaux sont prises en assemblée.

Article 19 - Assemblées générales

19.1 – Convocation

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la provocation d'une assemblée générale.

19.2 - Ordre du jour

La lettre de convocation doit indiquer l'ordre du jour. Les modifications aux statuts, s'il en est proposé, doivent être explicitement mentionnées.

19.3 - Représentation -Vote

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.
Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède.

19.4 - Présidence de l'assemblée

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.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

19.5 - Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis 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 20 - Consultations écrites

En cas de consultation écrite, le texte des résolutions proposées accompagné du rapport de la gérance ainsi que les informations nécessaires à l'information des associés sont adressés par la gérance à ces derniers par lettre recommandée avec avis de réception.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par « oui » ou par « non ». Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est réputé s'être abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi dans les mêmes conditions que celles prévues pour les procès-verbaux d'assemblée.

Article 21 - Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire et, d'une manière générale, qui n'emportent pas modification des statuts.

Elle 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.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

Article 22 - Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire est seule compétente pour apporter aux statuts toutes modifications qu'elle juge utiles, sans exception ni réserve.

Elle est également 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 être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins 50% du capital social.

TITRE V
EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – AFFECTATION DES RESULTATS

Article 23 - Exercice social

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

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2026.

Article 24 - Comptes sociaux

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

A la clôture de chaque exercice social, la gérance dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date, ainsi qu'un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Elle établit également un rapport de gestion exposant l'activité de la Société pendant l'exercice écoulé.

L'ensemble de ces documents doit être soumis à l'approbation des associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 25 - Affectation et répartition des bénéfices

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice net.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice est distribué entre les associés à proportion du nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

TITRE VI
LIQUIDATION – CONTESTATIONS

Article 26 - Liquidation de la Société

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

L'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs Liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

Pendant le cours de la liquidation, la collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'au cours de la vie sociale. Les pouvoirs du ou des gérants prennent fin à compter de la dissolution.

En fin de liquidation, l'assemblée générale approuve les comptes de la liquidation et donne quitus aux Liquidateurs.

Le produit de la réalisation de l'actif est employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers, puis au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde est ensuite réparti entre les associés à proportion du nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Article 27 - Contestations

Toutes les 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 soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions du droit commun.

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

TITRE VII
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 28 - Personnalité morale - Immatriculation

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 29 - Actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts. Cet état est annexé aux présents statuts.

Article 30 - Publicité - Pouvoirs

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

Fait à Rueil-Malmaison, le 22 avril 2025

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

Signature précédée de la mention manuscrite "lu et approuvé" de tous les associés

Madame Audrey BARRA LESAIN Lu et approuvé [redacted]d by: [redacted]E9A48D...	**Monsieur Pierre DELVOYE** Lu et approuvé [redacted]y: [redacted]2CFBF5F24679495...

Docusign Envelope ID: 53B216F9-C703-4B58-842B-B68BA9AC9211

ANNEXE 1

Etat des actes accomplis pour le compte de la société en formation

- Ouverture d'un compte bancaire
- Accomplissement des formalités de constitution