

RCS : ST NAZAIRE

Code greffe : 4402

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de ST NAZAIRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2020 D 00737

Numéro SIREN : 892 189 002

Nom ou dénomination : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AJ2S

Ce dépôt a été enregistré le 18/12/2020 sous le numéro de dépôt 5732

réf : A 2020 01815 / GC/RM/IG

STATUTS
De le société dénommée
« SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AJ2S »

L'AN DEUX MILLE VINGT
Le SEIZE DECEMBRE
A GUEUX (Marne) en l'étude
Maître Geoffroy CROZAT, soussigné, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial et dont le siège est à GUEUX (Marne),
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

IDENTIFICATION DES ASSOCIES

1°/ Madame **Anne Madeleine Simone BEDNAREK**, professeur des écoles, demeurant à BEZANNES (51430), 38 rue des Têtes de Fer.

Née à BEAUVAIS (60000), le 19 juillet 1968.

Epouse de Monsieur Jean-Pierre Yves René REICHEL.

Monsieur et Madame REICHEL mariés à la Mairie de SEGRE (49500), le 30 avril 1994, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.

De nationalité française.

Résidant en France.

2°/ Monsieur **Julien René Alfred REICHEL**, Interne en médecine, demeurant à NANTES (44000), 2 rue Piron.

Né à MULHOUSE (68100), le 02 juillet 1994.

Célibataire.

Non soumis à un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidant en France.

3°/ Monsieur **Simon Jean Joseph REICHEL**, Auto entrepreneur, demeurant à PARIS (75014), 15 rue des Suisses.

Né à PARIS (75016), le 29 novembre 1996.

Célibataire.

Non soumis à un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidant en France.

f

4°/ Mademoiselle **Sarah Anne Isabelle REICHEL**, Etudiante, demeurant à FERRIERES EN BRIE (77164), 3 allée du Chauffe Vin.
Né à REIMS (51100), le 14 décembre 2002.
Célibataire.
Non soumise à un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidant en France.

INTERVENANT

Monsieur **Jean-Pierre Yves René REICHEL**, retraité, demeurant à BEZANNES (51430), 38 rue des Têtes de Fer.
Né à WASSELONNE (67310), le 23 juillet 1950.
Epoux de Madame Anne Madeleine Simone BEDNAREK.,
Monsieur et Madame REICHEL mariés à la Mairie de SEGRE (49500), le 30 avril 1994, sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, sans modification depuis.
De nationalité française.
Résidant en France.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Anne BEDNAREK est présente.
- Monsieur Julien REICHEL, non présent, est représentée par Mademoiselle Rosine MEZINO, clerc de notaire en l'office notarial de GUEUX, Marne, ici présente et acceptant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à NANTES, du 06 décembre 2020 et demeure ci-annexée.
- Monsieur Simon REICHEL est représenté par Mademoiselle Julie OLIVET, clerc de notaire en l'office notarial de GUEUX, Marne, ici présente et acceptant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS, du 08 décembre 2020 et demeure ci-annexée.
- Mademoiselle Sarah REICHEL est représentée par Madame Jennifer ROMARY notaire assistant en l'office notarial de GUEUX, Marne, ici présente et acceptant en vertu d'une procuration sous seing privé en date à FERRIERES EN BRIE, du 15 décembre 2020 et demeure ci-annexée.
- Monsieur Jean-Pierre REICHEL, conjoint de Madame BEDNAREK, associée, est présent.

ETAT - CAPACITE

Chaque associé confirme l'exactitude des indications le concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Il déclare en outre n'avoir fait l'objet d'aucune condamnation ou mesure entraînant l'interdiction de contrôler, diriger ou administrer une société.



I - STATUTS

ARTICLE 1 - FORME

La société est de forme civile.
Elle est régie par les articles 1845 à 1870-1 du code civil.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet l'acquisition de tous immeubles et notamment l'acquisition de biens et droits immobiliers sis à SAINT NAZAIRE (44600), 64 boulevard Albert 1^{er}, résidence le Lido, lots 7, 8, 15, 37 et 38, la propriété, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles ou droits immobiliers, la vente éventuelle des immeubles devenus inutiles à la société, et généralement toutes opérations pouvant se rattacher à son objet, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société est dénommée "**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AJ2S**" et par abréviation "**S.C.I. AJ2S**"

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège social est fixé à **SAINT NAZAIRE (44600), 64 boulevard Albert 1^{er}, résidence le Lido.**

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la société est fixée à **CINQUANTE (50) ans** à compter de son immatriculation.

La prorogation de cette durée pourra être décidée, avant son expiration, à l'unanimité des associés.

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est apporté à la société:

- Par Madame Anne REICHEL la somme en numéraire de **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**

- Par Monsieur Julien REICHEL, la somme en numéraire de **CENT EUROS (100,00 €)**

- Par Monsieur Simon REICHEL, la somme en numéraire de **CENT EUROS (100,00 €)**,

- Par Mademoiselle Sarah REICHEL, la somme en numéraire de **CENT EUROS (100,00 €)**.

Le montant total des apports s'élève à **CENT MILLE TROIS CENTS EUROS (100.300,00 €)**.

Les apports seront libérés au fur et à mesure des besoins de la société, sur appel de la gérance.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **CENT MILLE TROIS CENTS EUROS (100.300,00 €)**

Il est divisé en **MILLE TROIS (1.003) parts sociales de CENT EUROS (100,00 €)** chacune, numérotées de **1 à 1.003**, lesquelles sont attribuées aux associés en rémunération de leurs apports de la façon suivante :

- Madame Anne REICHEL : MILLE (1.000) parts numérotées de 1 à 1.000	1.000
- Monsieur Julien REICHEL : UNE (1) part numérotée 1.001	1
- Monsieur Simon REICHEL : UNE (1) part numérotée 1.002.	1
- Mademoiselle Sarah REICHEL : UNE (1) part numérotée 1.003.	1
TOTAL EGAL AU NOMBRE DE PARTS SOCIALES	1.003

INTERVENTION
de Monsieur Jean-Pierre REICHEL

Aux présentes est à l'instant intervenu Monsieur Jean-Pierre REICHEL, ci-dessus nommé, époux de Madame Anne BEDNAREK, demeurant à BEZANNES, Marne, 38 rue des Têtes de Fer.

Lequel reconnaît :

- que les sommes présentement apportées par son épouse, sont propres à elle, comme lui provenant d'une donation de ses parents, de sorte que les parts reçues en rémunération de cet apport resteront propres à Madame Anne REICHEL,
- ne pas pouvoir prétendre de ce fait à prendre la qualité d'associé dans ladite société.

ARTICLE 8 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

I - Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle ouvre droit à répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation à la contribution aux pertes.

II - A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société.

III - Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résulte seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier les statuts et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

IV - Les créanciers ou héritiers d'un associé ne peuvent requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents sociaux.

ARTICLE 9 - MUTATIONS ENTRE VIFS A TITRE ONEREUX OU GRATUIT

I - CESSIBILITE

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Les autres cessions ne peuvent intervenir qu'avec l'agrément de tous les associés.

A cette même condition d'unanimité, seront prises les décisions suivantes :

- La dissolution anticipée de la société.
- La modification des statuts,
- La modification du capital social,

II - PUBLICITE DU PROJET

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés.

La notification sera faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant l'identité du futur cessionnaire, les parts cédées, éventuellement le prix et les modalités de paiement.

III - DECISION D'AGREMENT

Chaque associé doit faire connaître à la société s'il donne ou non son agrément dans le mois de la notification ; le silence équivaut à une acceptation tacite.

Ce délai écoulé, la gérance notifie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze (15) jours, le résultat de la consultation au cédant et aux autres associés.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au cédant, l'agrément est réputé accordé.

La cession doit intervenir dans le mois de la notification de l'agrément ou de l'expiration des délais ci-dessus, faute de quoi l'agrément est réputé caduc.

IV - REFUS D'AGREMENT

Le refus d'agrément ne peut s'exprimer qu'accompagné d'une offre d'achat.

La notification de la décision de refus formulera, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'offre qui devra porter sur la totalité des parts à céder indiquant le nom du ou des cessionnaires et le prix offert.

En cas de pluralité de cessionnaires, chacun achètera un nombre de parts proportionnel aux parts qu'il possède sauf accord contraire.

Si l'offre d'achat émane d'un tiers, il devra être agréé par tous les associés.

En cas de désaccord sur le prix, l'offre d'achat désignera le nom d'un expert. A défaut d'accord du cédant sur la désignation de cet expert dans le mois de la notification, la partie la plus diligente saisira le président du tribunal de grande instance.

V - RENONCIATION AU PROJET

Le cédant pourra renoncer à la cession :

- si son cessionnaire n'est pas agréé pour tout ou partie des parts cédées,
- si le prix offert ou fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

Le cessionnaire qui a fait offre d'achat pourra également renoncer à la cession si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

La gérance peut alors lui substituer un autre cessionnaire dont l'agrément devra intervenir dans le mois de la renonciation.

La renonciation du cédant sera notifiée à la société par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le mois de la connaissance, par le cédant, de la décision de l'expertise.

Dans le même délai, le cessionnaire notifiera sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et au cédant, faute de quoi il sera réputé avoir accepté le prix fixé par l'expert.

VI - REALISATION DE LA CESSION

La cession en suite d'offre d'achat devra être réalisée dans le mois suivant le délai prévu pour l'éventuelle renonciation du cédant ou dans le mois de l'acceptation de l'offre par ce dernier, le prix sera payable selon les mêmes modalités que celles rapportées à la notification du projet de cession.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Toute cession sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

ARTICLE 10 - MUTATION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, ses héritiers ou légataires ne deviennent associés, qu'après avoir été agréés.

Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue à l'article précédent.

Les voix attachées aux parts, objet de l'agrément ne sont pas pris en compte dans le calcul du quorum et de la majorité.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du code civil, les intéressés non agréés seraient indemnisés dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du code civil.

Le paiement devra intervenir dans les trois mois de la conclusion du rapport d'expert.

A défaut de paiement à bonne date, la somme due portera intérêt au taux légal.

Pour être susceptibles d'être agréés, les ayants-droit doivent transmettre au siège social de la société une expédition d'un acte de notoriété justifiant de leur qualité et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de six mois à compter du décès ou de la disparition de la personnalité morale de l'associé décédé.

Jusqu'à intervention d'une décision relative à l'agrément, dans les conditions visées au premier alinéa du présent article, les assemblées, tant ordinaires qu'extraordinaire, ne délibèrent valablement qu'à des conditions de quorum et de majorité déterminées abstraction faite des parts détenues par le défunt dans le capital social. Toutes les autres conditions de vote de ces assemblées, prévues aux présentes statuts, demeurent inchangées.

Toute mutation sera rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification ou acceptation dans un acte authentique).

ARTICLE 11 - VENTE FORCEEE DES PARTS

Si un associé ne s'est pas acquitté des sommes exigibles en suite de souscription de parts ou d'augmentation de capital, ses droits pourront, un mois après sommation de payer restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête du représentant de la société sur autorisation de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation du représentant de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, de tout associé, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés, les parts de l'associé défaillant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité requise.

Notification par lettre recommandée est faite à tous les associés y compris celui défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique, ainsi que du montant de la mise à prix. Son contenu est publié dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

La vente a lieu par le ministère d'un notaire pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

La somme provenant de la vente est imputée sur ce qui reste dû à la société par l'associé défaillant, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

ARTICLE 12 - RETRAIT - EXCLUSION

I - Un associé peut se retirer totalement ou partiellement avec l'autorisation de tous les associés ou de justice pour justes motifs.

Le retrait peut intervenir à toute époque.

Le retrayant notifie son intention à la société et à chacun des associés.

La notification peut être faite par acte d'huissier ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Chaque associé doit faire connaître à la société dans le mois de la notification s'il autorise le retrait et, éventuellement, se porte candidat pour acquérir des parts à un prix qu'il propose.

Le silence d'un associé équivaut à une autorisation tacite sans rachat de parts.

Le délai écoulé, la gérance notifie par lettre recommandée, dans les quinze (15) jours, au retrayant et aux autres associés, la décision prise.

Passé ces délais sans réponse de la gérance au retrayant, le retrait est réputé autorisé.



Le retrait peut avoir lieu :

- par rachat des parts du retrainant par un ou plusieurs associés,
- par partage partiel, annulation des parts du retrainant et réduction du capital social.

II - L'exclusion d'un associé peut être prononcée pour incapacité juridique, liquidation judiciaire ou redressement Judiciaire.

La décision ne peut être prise qu'à l'unanimité des autres associés.

L'associé visé sera informé, un mois avant, du projet d'exclusion et de son motif et sera invité à assister à l'assemblée.

La décision sera notifiée par acte d'huissier à l'associé exclu ou à son représentant.

III - Le retrait ou l'exclusion aura effet à la clôture de l'exercice social au cours duquel la décision des associés aura été prise, sauf entente pour une autre date.

La valeur des parts sociales sera déterminée, à défaut d'accord, par un expert désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.

Le retrainant pourra renoncer à son projet si le prix fixé par l'expert n'est pas à sa convenance.

Le paiement aura lieu comptant dans les trois mois de la notification de l'expertise.

ARTICLE 13 - GERANCE

I - NOMINATION

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, désignés pour une durée déterminée ou non, par décision des associés prise à la majorité simple en capital.

II - POUVOIRS

Dans les rapports avec les tiers, le gérant ou l'un d'eux engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

Dans les rapports avec les associés, les gérants pourront agir séparément, sauf le droit pour chacun des gérants de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Le gérant pourra déléguer ses pouvoirs, mais sous sa responsabilité personnelle.



III - INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir de la gérance, 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.

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

IV - CESSATION DES FONCTIONS

Les associés, à la majorité simple en capital peuvent révoquer le gérant, comme ce dernier peut démissionner, sans avoir à justifier de la décision.

ARTICLE 14 - DECISIONS COLLECTIVES

I - MAJORITE

Les décisions extraordinaires concernent le pacte social. Elles sont prises, sauf dispositions contraires des statuts, à la majorité des trois quarts des associés.

Les autres décisions sont ordinaires et sont prises, sauf dispositions contraires des statuts à la majorité simple en capital.

Chaque associé disposera d'autant de voix qu'il possède de parts sociales.

En cas de démembrement de propriété, les usufruitiers, sous réserve du droit de participation à l'assemblée des nus-proprétaires, exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée, tant dans les assemblées ordinaires que dans les assemblées extraordinaires, sauf lorsque la décision a pour conséquence :

- la dissolution de la société,
- le changement d'objet,
- le changement de nationalité de la société.

Dans ces trois hypothèses, le droit de vote appartient aux nus propriétaires.

Les nus-proprétaires doivent, en toute hypothèse, être régulièrement convoqués aux assemblées dans lesquelles les usufruitiers exercent seuls leur droit de vote. En leur qualité d'associé, ils bénéficient du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Ils émettent un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote des usufruitiers et peuvent obtenir que soient consignées dans le procès-verbal, leurs observations éventuelles. La même faculté leur est offerte en cas de consultation écrite.

La majorité est appréciée en ne tenant compte que des associés présents ou représentés.

II - FORME

Les décisions peuvent résulter d'une consultation écrite.

Chaque associé pourra voter en personne ou par mandataire, lequel ne pourra être pris que parmi les associés.

Pour tout ce qui concerne la forme, il est fait référence aux articles 39 à 57 du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

ARTICLE 15 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre.

Le premier exercice prendra fin le 31 décembre 2021.

ARTICLE 16 - BENEFICES ET PERTES

Le bénéfice dont la distribution aura été décidée, sera réparti entre les associés dans la proportion de leurs droits dans le capital, après mise en réserve des sommes décidées par l'assemblée.

Les pertes seront supportées dans la même proportion.

ARTICLE 17 - LIQUIDATION

Après dissolution, la société est liquidée par la gérance en exercice.

Le boni de liquidation sera réparti entre les associés proportionnellement à leurs parts dans les bénéfices.

En cas de démembrement, seul l'usufruitier des parts bénéficiera du droit d'imputation des pertes pouvant être subies par la société.

ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les contestations pouvant s'élever pendant le cours de la société ou sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, seront soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.



ARTICLE 19 - ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Dès à présent, la gérance est autorisée à réaliser les actes et les engagements rentrant dans le cadre de l'objet social et de ses pouvoirs.

Après immatriculation de la société, ces actes et engagements seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale des associés appelés à statuer sur les comptes du premier exercice social. Cette approbation emportera de plein droit reprise par la société desdits actes et engagements.

Enfin, tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour remplir les formalités de publicité.

II - DISPOSITIONS NON STATUTAIRES

ARTICLE I - NOMINATION DU PREMIER GERANT

Les associés nomment en qualité de gérante de la société, à compter de ce jour, Madame Anne BEDNAREK, épouse de Monsieur Jean-Pierre REICHEL, demeurant à BEZANNES, Marne, 38 rue des Têtes de Fer, sans limitation de durée, ce qu'elle accepte.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

ARTICLE II - ACTES A ACCOMPLIR POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

Mandat est donné à Madame Anne REICHEL, associée-gérante, avec faculté de subdéléguer, à l'effet :

- d'accomplir les formalités nécessaires à l'immatriculation de la société,
- d'acquérir au nom et pour le compte de la société, des biens et droits immobiliers situés à SAINT NAZAIRE (44.600) 64 boulevard Albert 1^{er} résidence le Lido, lots 7, 8, 15, 37 et 38, moyennant le prix global de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €), en ce non compris les frais d'acte d'un montant de TRENTE TROIS MILLE EUROS (33.000,00 €), environ, et la commission d'agence d'un montant de VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (22.500,00 €).

ARTICLE III - ENREGISTREMENT

Conformément aux dispositions de l'article 635-1, 1° et 5°, du Code général des impôts, le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement dans le mois de sa date.

Les présents statuts sont exonérés du droit fixe d'enregistrement en application des dispositions des articles 810-I et 810 bis du Code général des impôts,

les apports qui y sont contenus étant effectués à titre pur et simple par des personnes physiques à une société non soumise à l'impôt sur les sociétés.

DONT ACTE, rédigé sur TREIZE pages.

POUR COPIE AUTHENTIQUE établie sur **TREIZE (13) pages**, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le notaire soussigné.

Fait à GUEUX, Marne, le 18 décembre 2020.

