

SCI.....

**Société Civile Immobilière**

**au capital de ..... euros**

**Siège social: .....**

**RCS .... : en cours d'attribution**

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Madame ....., née le ..../..../... à ....., demeurant à ....., Via ..... N. cap ....., (.....)  
Profession : .....  
État civil : .....  
Nationalité .....
- Monsieur ....., né le ..../..../... à .....- (.....),  
demeurant à ....., Via ..... N. cap ....., (.....).  
Profession : .....  
État civil: .....  
Nationalité .....

Il a été convenu d'établir ainsi qu'il suit les statuts de la Société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer.

**Titre Premier**

**FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIEGE – DURÉE**

**Article 1 :- Forme**

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les dispositions du titre 9 du livre III du code civil et par les textes d'application subséquents ainsi que par les présents statuts.

**Article 2 :- Objet**

La Société a pour objet :

- L'acquisition de droits immobiliers comprenant celui de construire sur un terrain sis à .....
- L'acquisition de tous terrains annexes ou adjacents ;
- La construction sur ce terrain d'un immeuble de toutes destinations et usages ;

- La division de cet immeuble en appartements et locaux distincts ou en lots de volumes ;
- L'emprunt de tous les fonds nécessaires à la réalisation de cet objet ;
- La vente, en totalité ou par fraction des immeubles construits, avant ou après leur achèvement ;
- Accessoirement, la location desdits immeubles ;
- Et, plus généralement, la réalisation de toutes opérations financières, ou mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

**Article 3 : - Dénomination**

La Société prend pour dénomination :

**SCI**.....

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés à tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, une fois au moins des mots « Société civile » suivie de l'indication du capital social.

**ARTICLE 4 – Siège social.**

Le siège social est fixé au .....

Il ne pourra être fixé partout ailleurs que par décision extraordinaire des associés représentant au moins deux tiers du capital social.

**ARTICLE 5 : - Durée**

La durée de la Société est fixée à QUATRE VINGT DIX-NEUF ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

La durée de la Société peut être prorogée une ou plusieurs fois, sans que chaque prorogation puisse dépasser quatre vingt dix-neuf ans.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée. La décision sera prise à l'unanimité.

La Société ne sera pas dissoute par le décès, ni par la déconfiture, la faillite, la banqueroute, la liquidation ou règlement judiciaire d'un associé.

**TITRE DEUXIÈME**  
**APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES**

**Article 6 : - Apports**

Les apports faits par les associés sont les suivantes :

Mme ..... apporte à la Société une somme en numéraire de 00.000,00 euros.

M. .... apporte à la Société une somme en numéraire de 00.000,00 euros.

**Soit au total**

**00.000,00 euros**

Cette somme sera déposée ultérieurement sur un compte ouvert au nom de la Société à la Banque ..... sur demande du Gérant.

**Art. 7 : - Capital social Parts sociales.**

Il est divisé en . . . parts sociales, de . . . . . euro chacune.  
Ce capital social est réparti de la façon suivante :

Mme . . . . . détient	. . . parts
M. . . . . détient	. . . parts
<b>Total de</b>	<b>. . . . parts</b>

**Article 8 : Augmentation et réduction du capital**

Le capital social pourra être augmenté en une ou plusieurs fois, en vertu d'une décision prise par les associés, conformément à l'article 20 des présents statuts, notamment par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés (l'art. 10 s'applique) par les associés.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts sociales, ou par rachat et annulation de parts sociales, le tout par décision collective des associés, conformément à l'article 20 des présents statuts.

**Article 9 : - Représentation des parts sociales**

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

Les droits de chaque associé dans la société résultent seulement des présentes, des actes modificatifs ultérieurs et des cessions de parts régulièrement consenties, constatées et publiées.

**Articles 10 : - Cession entre vifs des parts sociales**

1) Agrément

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées à titre onéreux ou gratuit, quelque cessionnaire que ce soit, y compris le conjoint, ascendant ou descendants du cédant qu'avec le consentement des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales ; cette majorité étant déterminée en tenant compte de la personne et des parts du cédant.

Les dispositions des articles 1861 à 1864 s'appliquent.

2) Constatation des cessions de parts sociales

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle n'est opposable à la société qu'après avoir été signifiée à cette dernière ou acceptée par elle dans un acte authentique conformément à l'article 1690 du Code civil.

#### **Article 11 : - Décès ou retrait d'un associé**

##### 1) Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès de l'un des associés mais continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayant – droits de l'associé décédé sous réserve de leur agrément. Ces derniers doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

##### 2) Retrait d'un associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par l'unanimité des autres associés.

Le retrait pourra également être autorisé, pour juste motifs, par une décision de justice.

Il sera fait application des dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

#### **Article 12 : - Droits attachés aux parts sociales**

Chaque part sociale confère un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales 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.

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux.

Si une part sociale est grevée d'un usufruit, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour toute décision n'emportant pas modification des statuts.

Les héritiers, ayants droits ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

#### **Article 13 : - Responsabilité des associés.**

A l'égard des tiers, chacun des associé n'est tenu indéfiniment des dettes sociales que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements ; conformément aux dispositions de l'article 1857 du Code Civil.

En outre il sera fait application des articles 1858 – 1859 et 1860 du Code Civil.

### **TITRE TROISIÈME** **ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ**

#### **Article 14 : - Gérance : nomination et durée des fonctions**

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants, associés ou non, personnes physiques ou non, désignés par décision collective des associés représentant plus de la moitié du capital social.

Mme . . . . . est nommée Gérant de la Société civile immobilière pour une durée illimitée. Dans le présent statut elle déclare accepter ces fonctions et n'être soumise à aucune mesure pouvant lui en interdire l'exercice.

#### **Article 15 : - Pouvoirs de la gérance**

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

Dans les rapports avec les tiers, le Gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et faire ou autoriser tous les actes et opérations entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de Gérants, chacun exerce séparément ces pouvoirs, sauf le droit de chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Mais l'opposition formée par un Gérant aux actes d'un autre Gérant est sans effets à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le Gérant peut, sous sa propre responsabilité personnelle conférer toute délégation de pouvoirs.

#### **Article 16 : - Responsabilité du Gérant**

Indépendamment de la responsabilité qu'il encourt s'il est associé, chaque Gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans la gestion.

Si plusieurs Gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

### **TITRE QUATRIÈME** **DÉCISIONS COLLECTIVES**

#### **Article 17 : - Objet**

Les décisions collectives des associés ont notamment pour objet d'approuver les comptes sociaux, d'autoriser le(s) Gérant(s) pour des opérations excédant leurs pouvoirs, de nommer et révoquer le(s) Gérant(s) et de modifier les statuts.

#### **Articles 18 : - Modes de consultation**

La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qui obligent les associés, même absents, dissidents, ou incapables,

Ces décisions peuvent résulter soit d'une assemblée générale soit du consentement de tous les associés exprimées dans un acte.

#### **Article 19 : - Décisions collectives ordinaires**

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni les modifications statutaires, ni l'agrément de nouveaux associés.

Les décisions collectives ordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social. Si cette majorité n'est pas atteinte, les décisions sont, sur deuxième convocation, prise à la majorité des votes émis quelle que soit la proportion du capital représentée. Toutefois, la majorité est irréductible s'il s'agit de voter sur la nomination ou révocation du gérant.

#### **Article 20 : - Décisions collectives extraordinaires**

Sont qualifiées d'extraordinaires les décisions des associés portant agrément de nouveaux associés ou modificative des statuts.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées :

- à l'unanimité s'il s'agit de changer la nationalité de la Société ou d'augmenter les engagements d'un associé ou de transformer la société en une forme de société dans la quelle les associés voient leur responsabilité aggravée ;
- avec le consentement des associés représentant au moins des deux tiers du capital social dans tous les autres cas.

### **TITRE CINQUIÈME EXERCICE SOCIAL – COMPTES AFFECTATION ET RÉPARTITION DES BÉNÉFICE**

#### **Article 21 : - Exercice social**

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence au 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Par exception, le premier exercice social comprendra le temps à courir depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2014.

#### **Article 22 : - Comptes**

A la clôture de chaque exercice, il est dressé par les soins de la gérance un inventaire contenant l'indication de l'actif et du passif de la société, un compte d'exploitation générale, un compte de pertes et profits et un bilan de la Société.

La reddition des comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Les associés sont réunis dans les six mois de la clôture de l'exercice pour statuer sur les comptes de l'exercice et l'affectation des résultats.

#### **Articles 23 : - Affectation et répartition du bénéfice**

Le bénéfice dégagé pour la période de référence est réparti entre les associés à proportion de leur participation dans le capital.

Toutefois les associés peuvent reporter à nouveaux tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfiques ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, et après imputations sur les bénéfiques répartis, sur les réserves puis sur le capital, sont supportés par les associés proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

## **TITRE SIXIÈME DISSOLUTION – LIQUIDATION**

### **Article 24 : - Dissolution**

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause.

La réunion de toutes les parts sociales en une seule main à cause du décès ou du retrait d'un associé, n'entraîne pas la dissolution de la société si la pluralité des associés sera reconstituée dans un an du fait du décès ou du retrait.

A compter de la dissolution, la mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers

### **Article 25 : - Liquidation**

Le liquidateur est désigné par la collectivité des associés statuant comme en matière ordinaire ou, à défaut, par décision de justice à la demande de tout intéressé.

L'acte de nomination définit ses pouvoirs et sa rémunération.

Pendant la liquidation, les associés peuvent prendre des décisions ordinaires ou extraordinaires afférentes à la liquidation.

Une fois par an le liquidateur rend compte de sa gestion aux associés sous forme d'un rapport écrit.

La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation ou, si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

## **TITRE SEPTIÈME PUBLICITÉ – CONSTATATIONS**

### **Article 26 : - Publicité**

Tous pouvoirs sont donnés à Mme . . . . . pour effectuer les formalités de publicité prescrites par la loi et, notamment, pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales.

### **Article 27 : - Frais**

A' compter de l'immatriculation au RCS, les frais, droits et honoraires auxquels donnera lieu la constitution de la Société seront amortis avant toute distribution de bénéfice.

**Article 28: - Contestations**

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation, soit entre associés, soit entre le ou les gérants et la société, seront soumises à la juridiction des tribunaux de grande instance compétente.

**Article 29 : Engagements contractés au nom de la Société avant son immatriculation.**

Néant.

Fait à. .... le ..../../....

en quatre exemplaires

Gérant Mme .....

Associée Mme .....

Associé M. ....

Studio Mauro Michelini