

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

« MAKNAVICIUS »

Société civile immobilière au capital de 1 000 euros

Siège social : 27 avenue de la République, 93800 Épinay-sur-Seine

Durée : 99 ans

LES SOUSSIGNÉS

Monsieur Gabriel Maknavicius,
né le 4 mai 2001 à Évry-Courcouronnes (France),
demeurant 27 avenue de la République, 93800 Épinay-sur-Seine,

ci-après dénommé « **l'Associé 1** »,

ET

Monsieur Arthur Besse,
né le 18 juin 2002 à Paris 15e (France),
demeurant 40 rue de Torcy, 75018 Paris,

ci-après dénommé « **l'Associé 2** »,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière.

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées une société civile immobilière régie par les dispositions du Code civil relatives aux sociétés civiles ainsi que par les présents statuts.

La société jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre national des entreprises.

ARTICLE 2 — DÉNOMINATION

La société prend la dénomination :

MAKNAVICIUS

GM

A.B

Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale devra être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou « SCI », ainsi que de l'indication du capital social.

ARTICLE 3 — OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- l'acquisition, la propriété, la gestion, l'administration et la mise en valeur de tous immeubles et droits immobiliers ;
- l'acquisition, notamment, de locaux commerciaux, professionnels, d'habitation, immeubles entiers, terrains et biens immobiliers de toute nature ;
- la location nue de tous biens immobiliers appartenant à la société ;
- la conclusion, le renouvellement et la gestion de tous baux et conventions d'occupation ;
- la réalisation de tous travaux d'entretien, de réparation, d'amélioration et, sous réserve du respect du caractère civil de la société, de transformation des biens immobiliers ;
- la souscription de tous emprunts nécessaires à l'acquisition, à la conservation, à l'amélioration ou à la gestion des biens sociaux ;
- la constitution de toutes garanties, sûretés ou hypothèques nécessaires aux financements contractés par la société ;
- exceptionnellement, la vente des immeubles appartenant à la société lorsque cette opération constitue un acte de gestion patrimoniale et ne modifie pas le caractère civil de la société ;
- et, plus généralement, toutes opérations civiles se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

La société pourra notamment acquérir et détenir le bien immobilier situé à **Tonnerre**, actuellement destiné à être donné à bail commercial.

La société s'interdit toute activité commerciale habituelle et toute opération ayant pour effet de lui faire perdre son caractère civil.

ARTICLE 4 — SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

27 avenue de la République, 93800 Épinay-sur-Seine.

Il pourra être transféré dans le même département ou dans un département limitrophe par décision du gérant, sous réserve de ratification par les associés.

GM

A.B

Tout autre transfert du siège social devra être décidé par les associés selon les règles prévues aux présents statuts.

ARTICLE 5 — DURÉE

La durée de la société est fixée à **99 années** à compter de son immatriculation au Registre national des entreprises, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée conformément aux présents statuts.

ARTICLE 6 — CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de :

MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en **1 000 parts sociales de 1 euro chacune**, numérotées de 1 à 1 000.

Les parts sont réparties comme suit :

Monsieur Gabriel Maknavicius :

990 parts sociales, numérotées de 1 à 990, soit **99 % du capital social**.

Monsieur Arthur Besse :

10 parts sociales, numérotées de 991 à 1 000, soit **1 % du capital social**.

Total : **1 000 parts sociales**.

ARTICLE 7 — APPORTS

Monsieur Gabriel Maknavicius apporte à la société la somme de :

990 euros.

Monsieur Arthur Besse apporte à la société la somme de :

10 euros.

Soit un total de :

1 000 euros.

Les apports sont effectués en numéraire.

GM

A.B

Les fonds seront libérés selon les modalités convenues entre les associés et conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 8 — PARTS SOCIALES

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 détenues.

La responsabilité des associés à l'égard des dettes sociales est celle prévue par les dispositions impératives du Code civil.

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

ARTICLE 9 — GÉRANCE

La société est administrée par un gérant.

Est nommé premier gérant :

Monsieur Gabriel Maknavicius,
demeurant 27 avenue de la République, 93800 Épinay-sur-Seine.

Monsieur Gabriel Maknavicius accepte les fonctions de gérant.

Il est nommé pour une durée indéterminée.

Le gérant dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés par la loi ou les présents statuts.

ARTICLE 10 — POUVOIRS DU GÉRANT

Le gérant représente la société à l'égard des tiers.

Il peut notamment :

- ouvrir et gérer tout compte bancaire au nom de la société ;
- encaisser les loyers ;
- payer les charges, impôts, taxes et dépenses de la société ;
- conclure, renouveler ou résilier les contrats de location ;
- souscrire les assurances nécessaires ;

GM

A.B

- engager les travaux nécessaires à la conservation des biens ;
- représenter la société auprès des administrations ;
- signer les actes nécessaires à la gestion courante ;
- négocier et souscrire les financements nécessaires aux opérations sociales ;
- consentir les garanties nécessaires aux financements souscrits par la société, sous réserve des décisions collectives requises par les présents statuts ;
- engager toute procédure judiciaire ou administrative nécessaire à la défense des intérêts sociaux.

Dans les rapports entre associés, le gérant devra toutefois obtenir une décision préalable des associés pour :

1. vendre un immeuble appartenant à la société ;
2. acquérir un immeuble pour un prix supérieur à **250 000 euros** ;
3. contracter un nouvel emprunt supérieur à **250 000 euros** ;
4. consentir une sûreté portant sur un actif immobilier de la société en dehors du financement directement lié à cet actif ;
5. modifier substantiellement l'objet social ;
6. procéder à une distribution exceptionnelle de réserves ;
7. prendre toute décision ayant pour conséquence une modification substantielle de la structure patrimoniale de la société.

Ces limitations constituent des règles internes entre associés et ne peuvent avoir pour effet de priver les tiers des droits que la loi leur reconnaît.

ARTICLE 11 — RÉMUNÉRATION DU GÉRANT

Le gérant pourra exercer ses fonctions gratuitement.

Toute rémunération du gérant devra être autorisée par une décision des associés.

Le gérant aura droit au remboursement des frais raisonnablement engagés pour le compte de la société, sur présentation de justificatifs.

ARTICLE 12 — RÉVOCATION DU GÉRANT

Compte tenu de la répartition du capital social, le gérant ne pourra être révoqué par décision des associés que par une décision représentant au moins **90 % des parts sociales**, sauf révocation judiciaire pour cause légitime ou disposition impérative contraire.

La révocation du gérant n'entraînera pas automatiquement la dissolution de la société.

Toute révocation abusive pourra donner lieu à réparation conformément au droit applicable.

GM

A. B

ARTICLE 13 — DÉCISIONS COLLECTIVES

Les décisions des associés sont prises en assemblée, par consultation écrite ou par tout moyen permettant d'établir de manière certaine le consentement des associés.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Sauf disposition contraire des présents statuts, les décisions sont adoptées à la majorité de **75 % des parts sociales**.

Compte tenu de la répartition du capital, Monsieur Gabriel Maknavicius, titulaire de 99 % des parts, dispose ainsi de la majorité nécessaire aux décisions relevant de cette majorité.

ARTICLE 14 — DÉCISIONS REQUÉRANT L'ACCORD DE 90 %

Sont soumises à une majorité de **90 % des parts sociales** :

- la nomination ou la révocation du gérant ;
- toute modification des règles de majorité prévues aux présents statuts ;
- toute modification substantielle de l'objet social ;
- toute opération ayant pour effet de modifier substantiellement les droits économiques des associés ;
- toute dissolution anticipée de la société ;
- toute fusion, transformation ou opération assimilée ;
- toute réduction ou augmentation du capital social ;
- toute décision portant atteinte aux droits particuliers attachés aux parts sociales.

ARTICLE 15 — DROIT DE PRÉFÉRENCE DE L'ASSOCIÉ MAJORITAIRE

En cas de projet de cession par Monsieur Arthur Besse de tout ou partie de ses parts sociales, Monsieur Gabriel Maknavicius bénéficiera d'un droit de préférence pour acquérir lesdites parts.

Le cédant devra notifier à la société et à Monsieur Gabriel Maknavicius :

- l'identité du cessionnaire envisagé ;
- le nombre de parts concernées ;
- le prix proposé ;
- les conditions de la cession.

Monsieur Gabriel Maknavicius disposera d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour exercer son droit de préférence.

GM

A.B

En cas d'exercice du droit de préférence, les parts seront cédées à Monsieur Gabriel Maknavicius aux mêmes conditions économiques que celles proposées au tiers.

ARTICLE 16 — CESSIION DES PARTS SOCIALES

Toute cession de parts sociales à un tiers est soumise à l'agrément préalable des associés représentant au moins **90 % du capital social**.

Toute cession réalisée en violation du présent article sera soumise aux sanctions prévues par la loi.

Les cessions entre associés restent soumises aux dispositions des présents statuts.

Aucune personne étrangère à la société ne pourra devenir associée sans avoir obtenu l'agrément requis.

ARTICLE 17 — DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

Le décès d'un associé ne provoque pas la dissolution de la société.

En cas de décès de Monsieur Arthur Besse, ses héritiers ou ayants droit ne deviendront associés qu'après agrément dans les conditions prévues par les présents statuts, lorsque cet agrément est légalement requis.

Monsieur Gabriel Maknavicius bénéficiera, dans les conditions légalement applicables, d'une priorité pour acquérir les parts du défunt si celles-ci doivent être rachetées.

En cas de décès de Monsieur Gabriel Maknavicius, les droits de ses héritiers seront déterminés conformément aux dispositions légales et aux présents statuts.

ARTICLE 18 — RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Tout associé souhaitant se retirer de la société devra notifier son intention au gérant et à l'autre associé.

Le retrait sera soumis aux dispositions légales applicables ainsi qu'à l'accord des associés lorsque celui-ci est requis.

La valeur des parts sera déterminée conformément aux règles légales applicables et, à défaut d'accord, par un expert dans les conditions prévues par le Code civil.

Gn

A. B

ARTICLE 19 — COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Chaque associé pourra consentir à la société des avances en compte courant.

Les conditions de remboursement et, le cas échéant, de rémunération de ces avances seront fixées par convention séparée ou décision des associés.

Les comptes courants d'associés ne confèrent aucun droit supplémentaire dans le capital social.

ARTICLE 20 — EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice commencera à compter de l'immatriculation de la société et se terminera le 31 décembre de la même année.

ARTICLE 21 — COMPTES SOCIAUX

Le gérant tient une comptabilité permettant de suivre les opérations de la société et d'établir les documents nécessaires à la détermination du résultat social.

À la clôture de chaque exercice, le gérant présente aux associés un rapport sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice.

ARTICLE 22 — RÉSULTAT SOCIAL

Le bénéfice ou la perte de l'exercice est déterminé conformément aux règles fiscales et comptables applicables.

Sauf décision contraire des associés, le résultat est réparti entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

Chaque associé supporte sa quote-part du résultat conformément aux dispositions fiscales applicables.

La société est constituée initialement sous le régime fiscal de droit commun applicable aux sociétés civiles immobilières relevant de l'impôt sur le revenu, sous réserve des options fiscales ultérieures régulièrement exercées.

GM

A.B

ARTICLE 23 — OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La société pourra, si les conditions légales le permettent et si les associés en décident ainsi, exercer ultérieurement une option pour l'impôt sur les sociétés.

Cette décision devra être prise conformément aux présents statuts et aux dispositions fiscales applicables à la date de l'option.

ARTICLE 24 — AFFECTATION DES RÉSULTATS

Les associés pourront décider :

- de distribuer tout ou partie du résultat ;
- de mettre tout ou partie du résultat en réserve ;
- de reporter tout ou partie du résultat à nouveau ;
- de conserver les liquidités dans la société afin de financer de futurs investissements ou travaux.

Aucune distribution ne pourra être effectuée si elle a pour effet de compromettre la capacité de la société à faire face à ses engagements.

ARTICLE 25 — COMPTES BANCAIRES

Un ou plusieurs comptes bancaires seront ouverts au nom de la société.

Le gérant est habilité à faire fonctionner les comptes bancaires de la société.

Les fonds sociaux devront être utilisés exclusivement dans l'intérêt de la société.

Aucun associé ne pourra utiliser les fonds sociaux à des fins personnelles.

ARTICLE 26 — CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES ASSOCIÉS

Toute convention conclue entre la société et l'un de ses associés ou son gérant devra être portée à la connaissance des associés et, lorsque la loi l'exige, faire l'objet des procédures applicables.

ARTICLE 27 — RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

GM

A.B

Les associés répondent des dettes sociales dans les conditions prévues par la loi.

La responsabilité de chaque associé ne peut être modifiée par les présents statuts au-delà de ce que permet la loi.

Les associés ne pourront toutefois être recherchés personnellement qu'après les poursuites préalables contre la société dans les conditions prévues par le Code civil.

ARTICLE 28 — DISSOLUTION

La société pourra être dissoute :

- à l'expiration de sa durée ;
- par décision anticipée des associés ;
- dans les autres cas prévus par la loi.

La dissolution sera suivie de la liquidation de la société.

ARTICLE 29 — LIQUIDATION

En cas de dissolution, un ou plusieurs liquidateurs seront nommés par les associés.

Le liquidateur disposera des pouvoirs nécessaires pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde entre les associés conformément à leurs droits.

ARTICLE 30 — CONTESTATIONS

Toutes contestations pouvant surgir relativement à la société, entre les associés ou entre un associé et la société, seront soumises aux juridictions compétentes conformément aux règles de droit commun.

ARTICLE 31 — ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les associés donnent mandat au gérant, Monsieur Gabriel Maknavicius, d'accomplir pour le compte de la société en formation tous actes nécessaires à sa constitution et notamment :

- ouverture du compte bancaire ;
- dépôt du capital ;

GM

A.B

- publication de l'annonce légale ;
- accomplissement des formalités d'immatriculation ;
- démarches auprès du Guichet unique ;
- démarches auprès des administrations ;
- démarches auprès des établissements bancaires ;
- négociation et préparation du financement destiné à l'acquisition du bien immobilier de Tonnerre.

La société reprendra les engagements ainsi souscrits dès son immatriculation dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 32 — POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts pour accomplir toutes les formalités légales de constitution, notamment :

- publication de l'avis de constitution ;
- dépôt du dossier d'immatriculation ;
- déclaration des bénéficiaires effectifs ;
- formalités fiscales et administratives ;
- et, plus généralement, toutes formalités nécessaires à l'immatriculation de la société.

ARTICLE 33 — FRAIS

Les frais, droits et honoraires résultant de la constitution de la société seront supportés par la société dès son immatriculation.

ARTICLE 34 — NOMINATION DU PREMIER GÉRANT

Est nommé premier gérant de la société pour une durée indéterminée :

Monsieur Gabriel Maknavicius,
né le 4 mai 2001 à Évry-Courcouronnes,
demeurant 27 avenue de la République, 93800 Épinay-sur-Seine.

Le gérant déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées et satisfaire aux conditions légales pour leur exercice.

ARTICLE 35 — DÉCLARATION DES ASSOCIÉS

GM

A-B

Les associés déclarent :

- avoir la capacité juridique nécessaire à la conclusion des présents statuts ;
- ne faire l'objet d'aucune interdiction ou incapacité incompatible avec leurs fonctions ;
- avoir pris connaissance des présents statuts ;
- accepter les droits et obligations qui en résultent.

ARTICLE 36 — SIGNATURES

Fait à Paris,

Le 25 août 2026,

En autant d'exemplaires originaux que nécessaire.

L'ASSOCIÉ 1

Gabriel Maknavicius

Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé – Bon pour acceptation des statuts et des fonctions de gérant »

Signature : " Lu et approuvé - Bon pour acceptation des statuts
et des fonctions de gérant "

L'ASSOCIÉ 2

Arthur Besse

Signature précédée de la mention :

« Lu et approuvé »

Signature :



" Lu et approuvé "