

Millenium

Société civile immobilière

Siège social : 20 rue de Boissy 91520 Egly

Société civile immobilière au capital de **1000 € (mille euros)**, dont le siège social est situé **20 rue de Boissy 91520 EGLY**

LES SOUSSIGNÉS :

1° La société **DISCOVERY**, SAS au capital de **285 000 €**, dont le siège social est situé **20 rue de Boissy 91520 EGLY** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **EVRY** sous le numéro **938 406 360** représentée aux présentes par **CASTELLANI Christophe**, agissant en qualité de **gérant**, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après désignée « la Holding »,

2° Monsieur **CASTELLANI Christophe**, né le **08 novembre 1974** à **l'Hay-les-roses**, de nationalité **française**, demeurant **20 rue de Boissy 91520 EGLY**

3° Madame **CASTELLANI Sophie**, née le **09 mars 1981** à **Alfortville** de nationalité **française**, demeurant **20 rue de Boissy 91520 EGLY**,

Mariés sous le régime de **séparation de bien**, suivant contrat de mariage reçu par **Maitre ROBBE** le **19 février 2019**

Ci-après désignés ensemble « les Associés personnes physiques »,

La Holding et les Associés personnes physiques étant ci-après désignés ensemble « les Associés »,

ONT ÉTABLI ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière qu'ils ont décidé de constituer entre eux.

TITRE I — FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIÈGE, DURÉE

Article 1 — Forme

Il est formé entre les soussignés, et entre tous ceux qui deviendraient ultérieurement associés, une société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles 1845 et suivants du même code relatif aux sociétés civiles, ainsi que par les présents statuts.

Article 2 — Objet

La société a pour objet :

- L'acquisition, en pleine propriété, nue-propriété, usufruit ou tout autre droit réel, de tous biens et droits immobiliers, bâtis ou non bâtis ;
- L'apport, la propriété, la gestion, l'administration et l'exploitation, par bail, location ou tout autre mode, de tous immeubles ainsi acquis ou apportés ;
- La réalisation, sur ces biens, de tous travaux de construction, reconstruction, rénovation, amélioration, entretien et agrandissement ; L'obtention de tous prêts,

crédits ou concours bancaires nécessaires à la réalisation de son objet, ainsi que l'octroi de toutes garanties et sûretés réelles sur les biens sociaux ;

- Et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, de nature à favoriser son développement, à condition de ne pas porter atteinte au caractère civil de la société.

Article 3 — Dénomination sociale

La société a pour dénomination sociale : **SCI MILLENIUM**.

Dans tous les actes, factures, annonces, lettres et autres documents émanant de la société, cette dénomination devra toujours être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI », et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 — Siège social

Le siège social est fixé à : 20 rue de Boissy 91520 EGLY

Il pourra être transféré en tout autre lieu par simple décision de la gérance, qui est autorisée à modifier les statuts en conséquence, sous réserve de ratification de cette décision par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales lors de la plus proche décision collective.

Article 5 — Durée

La société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée dans les conditions prévues aux présents statuts.

TITRE II — APPORTS, CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES

Article 6 — Apports

6.1 Apports en numéraire

La Holding apporte à la société une somme en numéraire de **900 € neuf cents euros**, intégralement libérée à la souscription des présentes, destinée notamment à financer les acquisitions immobilières futures de la société, en particulier les biens actuellement en cours d'acquisition désignés ci-après : **SCI MILLENIUM**.

Il est précisé que les biens immobiliers en cours d'acquisition ne font pas l'objet d'un apport aux présentes : ils seront acquis directement par la société elle-même, après sa constitution et son immatriculation, au moyen des fonds apportés en numéraire et, le cas échéant, de tout financement bancaire complémentaire contracté par la société.

6.3 Récapitulatif des apports

Associé	Nature de l'apport	Valeur	% du capital
La Holding DISCOVERY	Numéraire	900 €	90 %
Monsieur CASTELLANI Christophe	Numéraire	50 €	5 %
Madame CASTELLANI Sophie	Numéraire	50 €	5 %

TOTAL	1000 €	[MONTANT TOTAL] €	100 %
-------	--------	-------------------	-------

Article 7 — Capital social

Le capital social est fixé à la somme de **1000 €**. Il est divisé en **1000** parts sociales de **1 €** chacune, numérotées de 1 à **1000**, intégralement souscrites par les associés et réparties entre eux à proportion de leurs apports respectifs.

Article 8 — Répartition des parts sociales

Les parts sociales représentatives du capital social sont attribuées aux associés dans les proportions suivantes :

Associé	Nombre de parts	% du capital
La société DISCOVERY	900	90 %
Monsieur CASTELLANI Christophe	50	5 %
Madame CASTELLANI Sophie	50	5 %
TOTAL	1 000	100 %

(Répartition donnée ici sur la base de 1 000 parts sociales à titre d'illustration ; à ajuster, le cas échéant, en fonction du montant définitif du capital social et de la valeur nominale retenue.)

TITRE III — GÉRANCE

Article 9 — Gérance

9.1 Nomination

Sont nommés cogérants de la société, pour une durée illimitée, sans qu'il soit besoin d'une décision collective ultérieure : Monsieur **CASTELLANI Christophe** et Madame **CASTELLANI Sophie**, qui acceptent expressément ces fonctions et déclarent ne faire l'objet d'aucune incompatibilité, interdiction ou mesure susceptible de leur en interdire l'exercice.

Chaque gérant exerce ses pouvoirs séparément, sauf pour les actes pour lesquels les présents statuts exigent une décision conjointe ou une autorisation préalable des associés.

9.2 Pouvoirs

Chaque gérant a les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom et pour le compte de la société, dans la limite de l'objet social. Il représente la société à l'égard des tiers.

Toutefois, devront être autorisés préalablement par une décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts sociales :

- toute acquisition ou cession d'immeuble par la société ;
- tout emprunt souscrit par la société d'un montant supérieur à 1000 € ;
- toute constitution d'hypothèque, de privilège de prêteur de deniers ou de toute autre sûreté réelle sur les biens sociaux ;
- tout changement d'affectation substantiel d'un bien social (par exemple passage de la location nue à la location meublée, ou inversement).

9.3 Durée des fonctions — Révocation

Les fonctions de gérant prennent fin par démission, décès, incapacité ou révocation. La révocation d'un gérant peut être décidée par les associés représentant plus de la moitié des parts sociales ; elle ne donne lieu à aucune indemnité, sauf décision contraire des associés.

9.4 Rémunération

La rémunération du gérant est fixée par décision collective ordinaire.

Le gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans le cadre de ses fonctions. Ce remboursement a lieu au vu de pièces justificatives.

TITRE IV — DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Article 10 — Modalités des décisions collectives

Les décisions collectives sont prises, au choix de la gérance, soit en assemblée générale, soit par voie de consultation écrite, soit par acte signé par tous les associés.

Toute assemblée est convoquée par la gérance, par lettre recommandée ou tout autre moyen écrit (y compris électronique avec accusé de réception), au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion, et précise l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de la réunion.

Article 11 — Règles de majorité et droit de vote

11.1 Les décisions collectives ordinaires (notamment : approbation des comptes annuels, affectation du résultat, autorisations visées à l'article 9.2) sont adoptées à la majorité des parts sociales présentes ou représentées.

11.2 Les décisions collectives extraordinaires (notamment : modification des statuts, changement d'objet ou de dénomination sociale, transfert du siège social hors du ressort prévu à l'article 4, agrément de cession de parts à un tiers étranger à la société, dissolution anticipée, prorogation de la société) sont adoptées à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers (2/3) des parts sociales.

11.3 Chaque part sociale donne droit à une voix. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire de son choix, associé ou non, muni d'un pouvoir régulier.

TITRE V — COMPTES SOCIAUX — AFFECTATION DES RÉSULTATS

Article 12 — Exercice social

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2026.

Article 13 — Affectation des résultats

Les bénéfices ou les pertes de l'exercice sont répartis entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital social, conformément à l'article 1844-1 du Code civil.

Conformément à l'article 1857 du Code civil, chaque associé répond indéfiniment des dettes sociales à l'égard des tiers, à proportion de sa part dans le capital social à la date d'exigibilité de la dette ou au jour de la cessation des paiements.

TITRE VI — CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

Article 14 — Agrément des cessions

14.1 Toute cession de parts sociales à un tiers étranger à la société, y compris au conjoint, à un ascendant ou à un descendant d'un associé, est soumise à l'agrément préalable des associés représentant au moins les deux tiers (2/3) des parts sociales.

14.2 Les cessions de parts entre associés, ainsi qu'au profit de la Holding, sont libres.

14.3 En cas de décès d'un associé personne physique, la société continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément de ces derniers par les associés survivants dans les conditions de majorité prévues à l'article 14.1.

(Ces règles d'agrément peuvent être assouplies ou renforcées selon les objectifs de transmission patrimoniale poursuivis ; il est recommandé d'en discuter spécifiquement avec votre notaire ou conseil.)

TITRE VII — DISSOLUTION — LIQUIDATION

Article 15 — Dissolution — Liquidation

La société est dissoute dans les cas prévus par la loi, ou par décision collective extraordinaire des associés statuant dans les conditions de l'article 11.2.

La dissolution entraîne la liquidation de la société, conformément aux articles 1844-7 et suivants du Code civil. Le ou les liquidateurs sont nommés par décision collective des associés. Le produit net de la liquidation, après extinction du passif, est réparti entre les associés à proportion de leurs droits dans le capital social.

TITRE VIII — DISPOSITIONS DIVERSES

Article 16 — Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présents statuts, de leur réitération par acte authentique et de leurs suites, seront supportés par la société et portés au compte des frais généraux de premier exercice.

Article 17 — Pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts pour effectuer toutes les formalités de publicité, de dépôt et d'immatriculation requises par la loi.

Article 18 — Contestations

Toutes contestations relatives aux présents statuts, pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort du siège social.

Fait à EGLY, le 22/08/2026

En 3 exemplaires originaux, dont un pour les besoins de l'enregistrement / de la réitération notariée et un pour chaque associé.

SIGNATURES

Pour la Holding DISCOVERY :

Représentée par Mr CASTELLANI Christophe



Monsieur CASTELLANI Christophe :



Madame CASTELLANI Sophie :

