

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « SCI EKR BRSR »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

1. Monsieur Ekker Hugo, Stéphane, Joseph, Gilbert, né le 24 juillet 2002 à Roubaix, demeurant 234 rue Deslinsel, 59220 Denain, de nationalité française,
Ci-après dénommé « **l'Associé 1** »,

2. Madame Brasier Coralie, Claudine, née le 18 juin 2002 à Denain, demeurant 234 rue Deslinsel, 59220 Denain, de nationalité française,
Ci-après dénommée « **l'Associée 2** »,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils ont convenu de constituer.

ARTICLE 1 — FORME

Il est formé entre les soussignés une **Société Civile Immobilière (SCI)** régie par les dispositions des articles 1845 et suivants du Code civil, ainsi que par les présents statuts.

La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Valenciennes.

ARTICLE 2 — OBJET SOCIAL

La société a pour objet, en France et à l'étranger, dans la mesure où ces opérations conservent un caractère civil :

- l'acquisition, la propriété, l'administration, la gestion, la mise en valeur et la conservation de tous biens et droits immobiliers ;
 - l'acquisition de terrains, immeubles, appartements, maisons, locaux commerciaux, locaux professionnels, parkings, garages et, plus généralement, de tous biens immobiliers ;
 - la mise en location des biens appartenant à la société, notamment dans le cadre de locations n'emportant pas l'exercice habituel d'une activité commerciale ;
 - la mise à disposition des biens sociaux au profit des associés, dans les conditions décidées par les associés ;
 - la réalisation de tous travaux d'entretien, d'amélioration, de rénovation et d'aménagement des biens appartenant à la société ;
 - la souscription de tous emprunts, crédits et concours bancaires nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
 - la constitution de toutes garanties, sûretés ou hypothèques nécessaires à l'obtention des financements souscrits par la société ;
 - la prise de participation dans toutes sociétés à caractère civil ayant un objet compatible avec celui de la présente société ;
 - et, plus généralement, toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.
- La société s'interdit notamment toute activité ayant pour objet habituel l'achat de biens immobiliers en vue de leur revente, ainsi que toute activité commerciale incompatible avec le caractère civil de la société, sauf modification préalable des statuts et vérification des conséquences juridiques et fiscales.

ARTICLE 3 — DÉNOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination :

SCI EKR BRSR

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 des initiales « SCI », ainsi que de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 — SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

234 rue Deslinsel, 59220 Denain.

Il pourra être transféré dans la même commune par décision de la gérance, sous réserve de ratification par la prochaine décision collective des associés.

Tout transfert du siège social dans une autre commune 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 du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

La prorogation de la société devra être décidée conformément aux dispositions légales et aux présents statuts.

ARTICLE 6 — CAPITAL SOCIAL VARIABLE

Le capital social initial est fixé à la somme de :

CENT EUROS (100 €).

Il est divisé en **100 parts sociales** de **1 €** chacune, numérotées de 1 à 100.

Les parts sociales sont réparties comme suit :

- Monsieur Ekker Hugo : **80 parts**, numérotées de 1 à 80, représentant un apport de **80 €** ;
- Madame Brasier Coralie : **20 parts**, numérotées de 81 à 100, représentant un apport de **20 €**.

Total : 100 parts sociales, représentant 100 €.

Capital variable

Le capital social est variable.

Il pourra être augmenté par des apports nouveaux des associés ou de nouveaux associés, ou réduit par la reprise totale ou partielle des apports, dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

Le capital social ne pourra être inférieur à :

CENT EUROS (100 €),

constituant le capital social minimum.

Le capital social pourra être porté jusqu'à :

CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €),

constituant le capital social maximum autorisé sans modification des présents statuts.

Toute augmentation ou réduction du capital réalisée dans les limites du capital variable sera effectuée conformément aux dispositions légales applicables et aux présents statuts.
Toute opération ayant pour effet de dépasser le capital maximum ou de réduire le capital en dessous du capital minimum devra faire l'objet des modifications statutaires et formalités requises.

ARTICLE 7 — LIBÉRATION DES APPORTS

Les apports en numéraire souscrits par les associés sont libérés dans les conditions convenues entre eux et conformément aux dispositions légales applicables.
Les fonds correspondant aux apports en numéraire seront déposés sur un compte ouvert au nom de la société en formation.
La gérance pourra effectuer toutes démarches nécessaires auprès de l'établissement bancaire teneur du compte de la société.

ARTICLE 8 — COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Chaque associé pourra, avec l'accord de la gérance ou selon décision collective des associés, consentir à la société des avances en compte courant afin de financer notamment :

- l'acquisition d'immeubles ;
- les frais d'acquisition et frais de notaire ;
- les travaux ;
- les charges courantes ;
- les impôts et taxes ;
- les échéances d'emprunts ;
- et, plus généralement, les besoins de trésorerie de la société.

Les sommes ainsi avancées constituent une **créance de l'associé sur la société** et ne constituent pas une augmentation de son capital social, sauf décision contraire des associés entraînant une augmentation de capital.

Sauf convention contraire écrite, les avances en compte courant ne produisent pas d'intérêts.

Le remboursement des comptes courants intervient en fonction de la trésorerie disponible de la société et sous réserve de ne pas compromettre le paiement des dettes sociales.

La gérance peut procéder au remboursement total ou partiel des comptes courants lorsque la situation financière de la société le permet.

Lorsque des intérêts sont prévus, ceux-ci sont déterminés conformément aux dispositions légales et fiscales applicables.

ARTICLE 9 — OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

La société est destinée à relever du régime fiscal de l'**Impôt sur les Sociétés (IS)**.

Les associés donnent mandat à la gérance pour effectuer, au nom de la société, toutes les démarches et notifications nécessaires auprès de l'administration fiscale afin d'exercer l'option pour l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés dans les délais légaux.

La gérance devra notamment veiller à ce que la notification d'option soit effectuée auprès du service compétent dans le délai légal.

L'option fiscale est indépendante de la présente clause statutaire et devra faire l'objet de la formalité fiscale appropriée.

La société sera soumise aux obligations comptables et fiscales résultant de son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 10 — GÉRANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personnes physiques ou morales, associés ou non.

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

Monsieur Ekker Hugo, Stéphane, Joseph, Gilbert.

Le gérant déclare accepter les fonctions qui lui sont confiées.

Le gérant peut être révoqué par décision des associés dans les conditions prévues par les présents statuts, sans préjudice des dispositions légales applicables.

ARTICLE 11 — POUVOIRS DE LA GÉRANCE

Dans les rapports entre associés, le gérant accomplit tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société et qui entrent dans l'objet social.

À l'égard des tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social, conformément aux dispositions légales applicables.

Toutefois, dans les rapports internes entre associés, les opérations suivantes nécessitent l'autorisation préalable des associés :

1. l'acquisition d'un immeuble ou d'un droit immobilier ;
2. la vente d'un immeuble ou d'un droit immobilier ;
3. la constitution ou la mainlevée d'une hypothèque ou d'une autre sûreté sur un bien immobilier de la société ;
4. la souscription d'un emprunt supérieur à **50 000 €** ;
5. tout cautionnement ou engagement de garantie donné par la société au profit d'un tiers ;
6. toute opération ayant pour effet de modifier substantiellement l'objet ou le patrimoine de la société ;
7. toute prise de participation dans une autre société ;
8. toute opération exceptionnelle dépassant les pouvoirs normaux de gestion.

Les limitations statutaires apportées aux pouvoirs du gérant sont destinées à régir les rapports internes entre associés et ne sont pas opposables aux tiers dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 12 — RÉMUNÉRATION ET FRAIS DU GÉRANT

Le gérant pourra exercer ses fonctions à titre gratuit.

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

Le gérant aura droit au remboursement des frais raisonnablement engagés dans l'intérêt de la société, sur présentation des justificatifs nécessaires.

ARTICLE 13 — DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Les décisions qui excèdent les pouvoirs attribués au gérant sont prises par les associés.

Les décisions collectives peuvent être prises :

- en assemblée ;

- par consultation écrite ;
- ou par acte signé par tous les associés.

Chaque part sociale donne droit à une voix.

Sauf disposition contraire des présents statuts, les décisions ordinaires sont adoptées à la majorité de plus de **50 % des parts sociales**.

Les décisions portant sur une modification des statuts, une augmentation ou réduction du capital hors opérations entrant dans les limites du capital variable, la prorogation de la société, la dissolution anticipée, la transformation de la société ou la modification substantielle de son objet sont adoptées à l'**unanimité des associés**, sauf disposition légale impérative contraire.

Les décisions concernant l'acquisition ou la vente d'un immeuble, la souscription d'un emprunt supérieur au seuil fixé à l'article 11, la constitution d'une sûreté immobilière ou un cautionnement sont également soumises à l'accord unanime des associés.

ARTICLE 14 — CONVOCATION DES ASSOCIÉS

Les associés sont convoqués par la gérance au moins **15 jours** avant la date prévue pour la réunion, sauf urgence ou accord de tous les associés.

La convocation indique l'ordre du jour ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Tout associé peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour.

Les décisions sont consignées dans un procès-verbal conservé au siège social.

ARTICLE 15 — INFORMATION DES ASSOCIÉS

Chaque associé dispose d'un droit permanent d'information sur les affaires sociales.

Avant toute décision collective, les associés doivent recevoir les informations nécessaires leur permettant de se prononcer en connaissance de cause.

Chaque associé peut consulter les livres, documents et pièces sociales dans les conditions prévues par la loi et les présents statuts.

ARTICLE 16 — RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET CONTRIBUTION AUX PERTES

Les bénéfices distribuables sont déterminés conformément aux règles comptables et fiscales applicables à la société.

Après approbation des comptes, les associés décident de l'affectation du résultat.

Les bénéfices distribués sont répartis entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun, sauf décision ou stipulation contraire légalement valable.

À la date de constitution :

- Monsieur Ekker Hugo détient 80 % du capital ;
- Madame Brasier Coralie détient 20 % du capital.

Les pertes sont supportées entre les associés proportionnellement à leur participation au capital, sous réserve des dispositions impératives applicables aux sociétés civiles.

ARTICLE 17 — RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur participation dans le capital social, conformément aux dispositions du Code civil.

Les créanciers de la société ne peuvent toutefois poursuivre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société elle-même.

La responsabilité des associés ne se confond pas avec celle du gérant.

ARTICLE 18 — CESSION DE PARTS SOCIALES

Toute cession de parts sociales, y compris entre associés, entre conjoints, partenaires liés par un pacte civil de solidarité ou membres de la famille, est soumise à l'agrément préalable et unanime des associés, sauf dispositions légales impératives contraires.

Le projet de cession doit être notifié à la société et aux associés dans les conditions prévues par la loi.

La notification doit notamment préciser l'identité du cessionnaire envisagé, le nombre de parts cédées et le prix de cession.

L'agrément est donné par décision unanime des associés.

En cas de refus d'agrément, les conséquences de ce refus seront réglées conformément aux dispositions légales applicables aux sociétés civiles.

Toute cession réalisée en violation des présents statuts ou des dispositions légales applicables pourra être privée d'effet à l'égard de la société dans les conditions prévues par la loi.

ARTICLE 19 — DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

Le décès d'un associé n'entraîne pas automatiquement la dissolution de la société.

La société continue avec les associés survivants, sous réserve des droits des héritiers ou ayants droit et des dispositions légales applicables.

L'entrée des héritiers ou légataires au capital de la société est soumise à l'agrément unanime des associés survivants lorsque cet agrément est requis par les présents statuts ou par la loi.

En cas de refus d'agrément, les droits des héritiers ou ayants droit seront réglés conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 20 — RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Tout associé souhaitant se retirer totalement ou partiellement de la société devra obtenir l'accord des autres associés, sauf dans les cas où un droit de retrait est reconnu par la loi ou par décision judiciaire.

Les modalités financières du retrait seront déterminées conformément aux dispositions légales applicables et, à défaut d'accord entre les parties, selon les modalités prévues par la loi.

ARTICLE 21 — EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés et sera clos le **31 décembre 2026**.

ARTICLE 22 — COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, la gérance établit les comptes sociaux conformément aux règles comptables applicables à la société.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés dans les conditions légales et statutaires.

La gérance accomplit les obligations comptables, fiscales et déclaratives auxquelles la société est soumise du fait notamment de son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

ARTICLE 23 — CONVENTIONS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET SES ASSOCIÉS OU GÉRANTS

Toute convention intervenant directement ou indirectement entre la société et l'un de ses associés ou dirigeants sera conclue dans l'intérêt de la société et dans le respect des dispositions légales applicables.

Les conventions présentant un caractère significatif devront être portées à la connaissance des associés.

Les opérations normales de gestion, notamment les avances en compte courant régulièrement consenties à la société, devront être comptabilisées de manière distincte et transparente.

ARTICLE 24 — DISSOLUTION

La société prend fin :

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

La dissolution anticipée de la société est décidée conformément aux règles de majorité prévues par les présents statuts et aux dispositions légales impératives.

ARTICLE 25 — LIQUIDATION

En cas de dissolution, la société entre en liquidation.

Un ou plusieurs liquidateurs sont nommés par les associés ou, à défaut, dans les conditions prévues par la loi.

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

Après apurement du passif et remboursement des apports, le boni de liquidation est réparti entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital, sous réserve des dispositions légales et fiscales applicables.

ARTICLE 26 — CONTESTATIONS

Toutes contestations pouvant s'élever pendant la durée de la société ou lors de sa liquidation, soit entre les associés et la société, soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales, seront soumises aux juridictions compétentes conformément aux règles de droit commun.

ARTICLE 27 — ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les actes accomplis pour le compte de la société en formation avant son immatriculation pourront être repris par la société dans les conditions prévues par la loi.

La signature des présents statuts emportera reprise des engagements qui seront régulièrement annexés aux présents statuts ou expressément approuvés par les associés.

ARTICLE 28 — POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont donnés au gérant, avec faculté de délégation, afin d'accomplir toutes les formalités nécessaires à la constitution, l'immatriculation et au fonctionnement initial de la société, notamment :

- dépôt du capital ;
- publication de l'avis de constitution ;
- dépôt du dossier d'immatriculation ;
- déclaration auprès du registre compétent ;
- démarches auprès des administrations fiscales ;
- notification de l'option pour l'impôt sur les sociétés ;
- ouverture des comptes bancaires de la société.

ARTICLE 29 — FRAIS DE CONSTITUTION

Les frais, droits et honoraires résultant de la constitution de la société seront supportés par la société dès son immatriculation, dans la mesure où ils ont été engagés dans son intérêt.

ARTICLE 30 — SIGNATURE

Les présents statuts sont établis en **trois exemplaires originaux**, dont un pour chaque associé et un destiné aux formalités de la société.

Fait à Denain, le 18 août 2026.

Les associés déclarent avoir pris connaissance des présents statuts et les approuver dans leur intégralité.

Faire précéder chaque signature de la mention manuscrite : « Lu et approuvé »

Associé 1

Monsieur Ekker Hugo, Stéphane, Joseph, Gilbert

Signature : "lu et approuvé"



Associée 2

Madame Brasier Coralie, Claudine

Signature : "lu et approuvé"

