

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « AIX VERTE COLLINE »

TITRE I – CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

Article 1 – Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées une société civile régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil, par les dispositions applicables du Code de commerce, par les textes en vigueur et par les présents statuts.

La société revêt la forme d'une Société Civile Immobilière.

Elle jouit de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Article 2 – Dénomination sociale

La société prend pour dénomination :

SCI AIX VERTE COLLINE

Dans tous les actes, factures, annonces, publications et autres documents émanant de la société, la dénomination sociale sera précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI », ainsi que de l'indication du capital social, du siège social et du numéro unique d'identification.

Article 3 – Objet social

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger :

- L'acquisition, la propriété, la détention, l'administration, la gestion, la mise en valeur, la rénovation, l'entretien, la réhabilitation, la transformation et l'exploitation de tous biens et droits immobiliers ;
- La location, l'administration et l'exploitation de tous immeubles, biens immobiliers ou ensembles immobiliers, sous toute forme autorisée par la réglementation applicable, notamment par bail d'habitation, professionnel, commercial, rural, saisonnier, ainsi que par location nue ou, lorsque les associés en décident, par location meublée ;
- La réalisation de tous travaux d'amélioration, d'extension, d'aménagement, de rénovation ou de reconstruction nécessaires à la conservation ou à la valorisation du patrimoine social ;



- la conclusion de tous emprunts destinés au financement des acquisitions, travaux ou investissements de la société, ainsi que la constitution de toutes garanties, sûretés ou hypothèques nécessaires à ces financements ;
 - la souscription de tous contrats d'assurance relatifs aux biens sociaux ;
 - l'acquisition de tous meubles, équipements et accessoires destinés à l'exploitation ou à l'entretien des immeubles appartenant à la société ;
 - exceptionnellement, la vente de tout ou partie des biens sociaux lorsque cette opération apparaît conforme à l'intérêt social, sans que cette activité présente un caractère habituel ou spéculatif ;
 - plus généralement, toutes opérations civiles, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.
-

Article 4 – Siège social

Le siège social est fixé :

**390 chemin de Campbernard
13790 Rousset**

Il pourra être transféré :

- par décision du gérant dans le même département ou un département limitrophe, sous réserve de ratification par la prochaine assemblée générale ;
 - dans tout autre lieu, par décision extraordinaire des associés.
-

Article 5 – Durée

La société est constituée pour une durée de **99 années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée conformément aux présents statuts.

TITRE II – CAPITAL SOCIAL

Article 6 – Capital social

Le capital social est fixé à la somme de :

CENT EUROS (100 €).

Il est divisé en **100 parts sociales de 1 euro chacune**, intégralement souscrites.

9 J.A

Article 7 – Apports

Les associés effectuent les apports suivants :

Monsieur Jérôme Costaglioli

Apporte à la société la somme de **50 euros**.

En rémunération de cet apport, il lui est attribué **50 parts sociales**, numérotées de 1 à 50.

Madame Julie Costaglioli

Apporte à la société la somme de **50 euros**.

En rémunération de cet apport, il lui est attribué **50 parts sociales**, numérotées de 51 à 100.

Les associés déclarent que leurs apports sont intégralement libérés lors de la constitution.

Article 8 – Parts sociales

Chaque part sociale confère à son propriétaire :

- un droit proportionnel dans les bénéfices et l'actif social ;
- un droit de vote dans les décisions collectives ;
- un droit à l'information dans les conditions prévues par les présents statuts.

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner un mandataire unique pour les représenter auprès de la société.

Les droits attachés aux parts démembrées s'exercent conformément aux dispositions légales, sauf convention particulière entre usufruitier et nu-propiétaire régulièrement portée à la connaissance de la société.

TITRE III – GÉRANCE

Article 9 – Nomination du gérant

La société est administrée par :

Monsieur Jérôme Costaglioli

qui accepte les fonctions de gérant.



Le gérant est nommé pour une durée indéterminée.

Il peut démissionner à tout moment sous réserve de notifier sa décision aux associés avec un préavis de trois mois.

Il est révocable par décision des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales, pour juste motif ou dans l'intérêt de la société.

Article 10 – Pouvoirs du gérant

Le gérant représente la société à l'égard des tiers et dispose des pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous les actes entrant dans l'objet social.

Il peut notamment :

- acquérir tout bien immobilier ;
- signer tout compromis ou acte authentique ;
- conclure tous contrats de location ;
- percevoir les loyers ;
- engager tous travaux ;
- souscrire tous contrats d'assurance ;
- ouvrir, faire fonctionner et clôturer tout compte bancaire ;
- contracter tout emprunt utile à la société ;
- consentir les garanties exigées par les établissements prêteurs ;
- représenter la société devant toute juridiction ou administration ;
- recruter tout professionnel ou prestataire nécessaire à la gestion des biens.

Toutefois, les décisions suivantes requièrent l'autorisation préalable des associés :

- la vente d'un immeuble appartenant à la société ;
- toute donation d'un bien social ;
- toute modification de l'objet social ;
- toute dissolution anticipée de la société ;
- toute augmentation ou réduction du capital social.

Le gérant exerce ses fonctions dans l'intérêt exclusif de la société et rend compte de sa gestion au moins une fois par an aux associés.

9 J.A

TITRE IV – DÉCISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIÉS

Article 11 – Principes généraux

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée générale ou par consultation écrite, à l'initiative du gérant ou d'un ou plusieurs associés représentant au moins un quart des parts sociales.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts qu'il détient.

Article 12 – Convocation

Les associés sont convoqués par tout moyen permettant d'établir la date de réception, au moins quinze jours avant la réunion.

La convocation indique l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de l'assemblée. Les documents utiles à la prise de décision sont joints ou tenus à disposition des associés.

Article 13 – Décisions ordinaires

Relèvent notamment des décisions ordinaires :

- l'approbation des comptes annuels ;
- l'affectation du résultat ;
- la nomination des commissaires aux comptes lorsque leur désignation est requise ;
- l'autorisation des conventions réglementées, le cas échéant.

Les décisions ordinaires sont adoptées à la majorité des parts sociales composant le capital.

Article 14 – Décisions extraordinaires

Relèvent notamment des décisions extraordinaires :

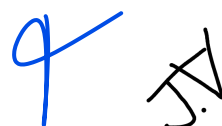
- la modification des statuts ;
- l'augmentation ou la réduction du capital ;
- la prorogation de la société ;
- la dissolution anticipée ;
- le transfert du siège social hors des cas relevant des pouvoirs du gérant.

Ces décisions sont prises à l'unanimité des associés.

Article 15 – Décisions nécessitant un accord unanime

L'accord unanime des associés est notamment requis pour :

- la vente de tout immeuble appartenant à la société ;



- la constitution d'une sûreté réelle sur un immeuble, hors garanties consenties pour financer son acquisition ou ses travaux ;
- toute cession de parts sociales ;
- toute modification de l'objet social.

Article 16 – Procès-verbal

Chaque décision collective fait l'objet d'un procès-verbal inscrit sur un registre coté et paraphé ou conservé dans un registre électronique conforme à la réglementation.

TITRE V – PARTS SOCIALES

Article 17 – Cession des parts

Toute cession de parts sociales, à titre onéreux ou gratuit, y compris entre associés, conjoints, ascendants ou descendants, est soumise à l'agrément préalable et unanime des associés.

L'associé cédant notifie son projet par écrit aux autres associés.

Article 18 – Droit de préemption

En cas de projet de cession, les autres associés disposent d'un droit de préemption prioritaire, exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification.

À défaut d'exercice de ce droit, la cession pourra intervenir au profit du bénéficiaire agréé.

Article 19 – Décès d'un associé

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

Les héritiers ou ayants droit ne deviennent associés qu'après agrément unanime du ou des associés survivants.

À défaut d'agrément, les parts sont rachetées selon une valeur déterminée d'un commun accord ou, à défaut, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 20 – Indivision – Démembrement

En cas d'indivision, les indivisaires désignent un mandataire commun.

En cas de démembrement de propriété, les droits de vote sont exercés conformément aux dispositions légales, sauf convention contraire régulièrement notifiée à la société.

TITRE VI – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Article 21 – Comptes courants

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

Les modalités de rémunération et de remboursement sont fixées par convention approuvée par les associés.

Sauf convention contraire, les avances sont remboursables sous réserve de la trésorerie disponible et de l'intérêt social.

TITRE VII – EXERCICE SOCIAL – COMPTES ANNUELS – RÉSULTAT

Article 22 – Exercice social

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

Par exception, le premier exercice commence le jour de l'immatriculation de la société et se termine le 31 décembre de la même année.

Article 23 – Comptes annuels

À la clôture de chaque exercice, le gérant établit les comptes annuels et un rapport de gestion lorsque celui-ci est requis par les textes applicables.

Les comptes sont soumis à l'approbation des associés dans les délais légaux.

Article 24 – Affectation du résultat

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

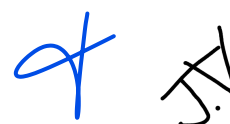
Ils peuvent notamment :

- distribuer tout ou partie du bénéfice ;
- affecter le bénéfice en réserves ;
- reporter le bénéfice à nouveau.

Les pertes sont inscrites au report à nouveau débiteur, sauf décision contraire prise conformément aux présents statuts.

Article 25 – Option pour l'impôt sur les sociétés

La société exercera l'option pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du Code général des impôts.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'J' or 'L' shape, and the second is a more complex, angular signature.

Le gérant est habilité à accomplir l'ensemble des formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale.

TITRE VIII – DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 26 – Dissolution anticipée

La société peut être dissoute avant le terme fixé par les statuts par décision extraordinaire des associés prise dans les conditions prévues aux présents statuts.

La dissolution peut également intervenir dans les cas prévus par les dispositions légales ou judiciaires applicables.

La dissolution n'entraîne pas la disparition immédiate de la personnalité morale de la société, laquelle subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

Article 27 – Nomination du liquidateur

En cas de dissolution, les associés désignent un ou plusieurs liquidateurs.

À défaut de désignation, le gérant en fonction exercera les fonctions de liquidateur jusqu'à ce qu'il soit procédé à cette nomination.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif, acquitter le passif et représenter la société pendant toute la durée de la liquidation.

Article 28 – Clôture de la liquidation

Après règlement du passif et réalisation de l'actif, le solde est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales détenues par chacun, sous réserve des dispositions légales applicables.

Les comptes définitifs de liquidation sont soumis à l'approbation des associés qui donnent quitus au liquidateur et constatent la clôture des opérations de liquidation.



TITRE IX – DISPOSITIONS DIVERSES

Article 29 – Contestations

Les contestations pouvant survenir entre les associés ou entre un associé et la société au sujet des affaires sociales feront, dans la mesure du possible, l'objet d'une tentative préalable de résolution amiable.

À défaut d'accord amiable dans un délai de trois mois à compter de la naissance du différend, les parties pourront saisir la juridiction territorialement compétente.

Article 30 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présents statuts et de leurs suites, les associés font élection de domicile à leur domicile respectif, tel qu'il figure dans les actes de la société, jusqu'à notification d'un changement.

Article 31 – Frais de constitution

Les frais, droits et honoraires résultant de la constitution de la société seront supportés par celle-ci et inscrits en comptabilité conformément aux règles applicables.

Article 32 – Publicité

Le gérant est investi de tous pouvoirs afin d'accomplir les formalités de publicité, de dépôt, de déclaration et d'immatriculation prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il pourra notamment signer tous documents nécessaires auprès du guichet unique des formalités des entreprises, de l'administration fiscale, des organismes compétents et de tout établissement bancaire.

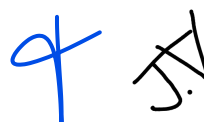
TITRE X – DISPOSITIONS FINALES

Article 33 – Nomination du premier gérant

Les associés confirment la nomination de :

Monsieur Jérôme Costaglioli

en qualité de premier gérant de la société pour une durée indéterminée.



Le gérant déclare accepter ses fonctions et certifie n'être frappé d'aucune interdiction ou incompatibilité lui interdisant d'exercer ce mandat.

Article 34 – Option pour l'impôt sur les sociétés

Les associés décident expressément que la société exercera l'option pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés conformément aux dispositions du Code général des impôts.

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités nécessaires auprès de l'administration fiscale.

Article 35 – Pouvoirs pour les formalités

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts afin d'effectuer les formalités de dépôt, d'enregistrement, de publicité et d'immatriculation requises.

Article 36 – Signature des statuts

Les présents statuts sont établis en autant d'exemplaires originaux que nécessaire pour l'accomplissement des formalités légales et pour la remise à chacun des associés.

Fait à Rousset,

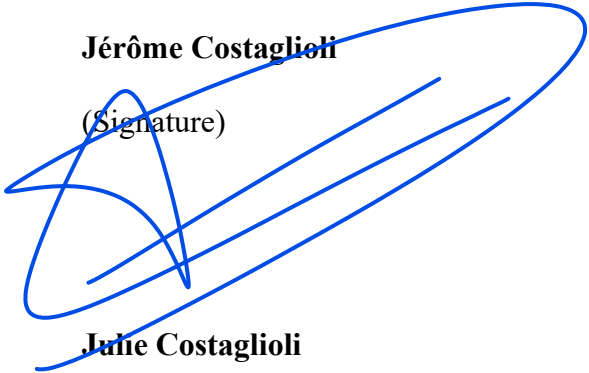
Le 6 Aout 2026

En deux exemplaires originaux.

Les associés

Jérôme Costaglioli

(Signature)



Julie Costaglioli

(Signature)

