

RCS : MONTPELLIER

Code greffe : 3405

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de MONTPELLIER atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2018 D 00933

Numéro SIREN : 841 118 649

Nom ou dénomination : 13 COURS GAMBETTA

Ce dépôt a été enregistré le 03/01/2019 sous le numéro de dépôt 282

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE
DE MONTPELLIER

C.J.M. 9 RUE DE TARRAGONE
34070 MONTPELLIER
www.infogreffe.fr

RECEPISSE DE DEPOT

13 COURS GAMBETTA

26 allée Jules Milhau
Immeuble le Triangle
34265 MONTPELLIER CEDEX 2

V/REF :

N/REF : 2018 D 933 / 2019-A-282

Le greffier du tribunal de commerce de Montpellier certifie qu'il a reçu le 03/01/2019, les actes suivants :

Procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 18/12/2018

- Cession de parts

Procès-verbal d'assemblée générale mixte en date du 18/12/2018

- Cession de parts

- Modification(s) statutaire(s)

Acte sous seing privé en date du 18/12/2018

- Cession de parts - VESTIA PROMOTIONS/ FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER

Statuts mis à jour en date du 18/12/2018

Concernant la société

13 COURS GAMBETTA

Société civile

26 allée Jules Milhau

Immeuble le Triangle

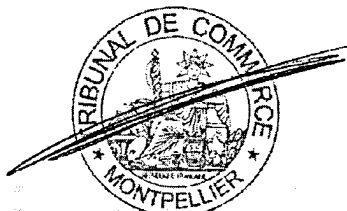
34265 Montpellier

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2019-A-282 le 03/01/2019

R.C.S. MONTPELLIER 841 118 649 (2018 D 933)

Fait à MONTPELLIER le 03/01/2019,

LE GREFFIER



03 JAN 2019.

A 282

180933

SCI 13 COURS GAMBETTA
Société Civile Immobilière
Au capital de 100 euros
Siège social : Le Triangle - 26, Allée Jules Milhau
34265 MONTPELLIER CEDEX 2
RCS Montpellier 841 118 649

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 18 DECEMBRE 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 18 décembre, à 16 Heures
Au siège social,

Les associés de la SCI 13 COURS GAMBETTA, au capital de 100 euros divisé en 100 parts sociales de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation de la Gérance.

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, Gérant de la SCI 13 COURS GAMBETTA, représentant lui-même la SAS VESTIA IMMOBILIER en sa qualité de Président, après avoir déclaré que cette dernière possède 65 parts sociales dans la société, représentant lui-même la SARL VESTIA PROMOTIONS en sa qualité de Gérant, après avoir déclaré que cette dernière possède 35 parts sociales dans la société.

**TOTAL DES PARTS présentes ou représentées donnant droit à un nombre égal de voix :
100 PARTS.**

Le Président déclare que l'Assemblée est valablement constituée ; elle peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Le Président rappelle que les associés sont réunis à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

• Agrément de cession de parts à intervenir.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Cette lecture terminée, le Président déclare la discussion ouverte.

19

Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution suivante :

RESOLUTION UNIQUE

Les associés, après en avoir délibéré, agréent la cession de 5 parts sociales à intervenir entre la SARL VESTIA PROMOTIONS,

D'une part,

Et :

La société FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER (F2I)
Société par Actions Simplifiée, au capital initial de 600.000 euros,
Ayant son siège social Immeuble Le Triangle – 26, allée Jules MILHAU – 34265 MONTPELLIER
Cedex 2,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 791 210 222,
Représentée par Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, Président

D'autre part,

Laquelle cession aura lieu moyennant le prix de 5 € (cinq euros) et prendra effet à compter du 18 décembre 2018.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Société VESTIA IMMOBILIER
Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD

Société VESTIA PROMOTIONS
Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD

03 JAN 2019

A 282

18 09 33.

SCI 13 COURS GAMBETTA
Société Civile Immobilière
Au capital de 100 euros
Siège social : Le Triangle - 26, Allée Jules Milhau
34265 MONTPELLIER CEDEX 2
RCS Montpellier 841 118 649

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 18 DECEMBRE 2018**

L'an deux mille dix-huit, le 18 décembre, à 16 Heures 30
Au siège social,

Les associés de la SCI 13 COURS GAMBETTA, au capital de 100 euros divisé en 100 parts sociales de 1 euro chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte sur convocation de la Gérance.

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, Gérant de la SCI 13 COURS GAMBETTA, représentant lui-même la SAS VESTIA IMMOBILIER en sa qualité de Président, après avoir déclaré que cette dernière possède 65 parts sociales dans la société et représentant lui-même la SARL VESTIA PROMOTIONS en sa qualité de Gérant, après avoir déclaré que cette dernière possède 30 parts sociales dans la société, et représentant lui-même la SAS F21 en sa qualité de Président, après avoir déclaré que cette dernière possède 5 parts sociales dans la société.

**TOTAL DES PARTS présentes ou représentées donnant droit à un nombre égal de voix :
100 PARTS.**

Le Président déclare que l'Assemblée est valablement constituée ; elle peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Le Président rappelle que les associés sont réunis à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

- **Constatation de la cession de parts intervenue entre la société VESTIA PROMOTIONS d'une part et la Société FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER d'autre part,**
- **Mention de la cession au registre des associés,**
- **Modification des statuts relative à la cession de parts,**
- **Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.**

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- le rapport de la gérance,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance.

Cette lecture terminée, le Président déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

544

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate la cession de parts sociales intervenue ce jour, par la SARL VESTIA PROMOTIONS à la SAS FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER de 5 parts, numérotées de 96 à 100.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, conformément à l'article R 211-1 du Code de la construction et de l'habitation, porte mention de cette cession au registre des associés.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en conséquence de la résolution qui précède, de modifier à compter du 18 décembre 2018 l'article 7 des statuts comme suit :

« Le capital social est fixé à la somme de 100,00 euros divisé en 100 parts sociales de 1,00 euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, après cession de parts intervenue le 18 décembre 2018, à savoir :

SAS VESTIA IMMOBILIER à concurrence de soixante-cinq parts, numérotées de 1 à 65, ci 65 parts

SARL VESTIA PROMOTIONS, à concurrence de trente parts, numérotées de 66 à 96, ci 30 parts

SAS FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER, à concurrence de cinq parts, numérotées de 96 à 100, ci 5 parts

Soit au total 100 parts »

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes, à l'effet d'accomplir les formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant et les associés ou leurs mandataires.

Société VESTIA IMMOBILIER
Le Président

Société VESTIA PROMOTIONS
Le Gérant

Société FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER
Le Président

03 JAN. 2019

A282

18 D 933

**Acte de cession de parts sociales concernant
la SCI 13 COURS GAMBETTA
Société Civile Immobilière
au capital de 100 euros
Siège social : 26, allée Jules MILHAU –
Immeuble Le Triangle
34265 MONTPELLIER cedex 2
Enregistrée sous le N°841 118 649 du RCS Montpellier**

Entre les soussignés :

La Société VESTIA PROMOTIONS, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 150.000 euros, dont le siège social est Immeuble Le Triangle – 26, allée Jules MILHAU – 34265 MONTPELLIER Cedex 2, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 394 246 623, représentée par Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, Gérant, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le cédant », d'une part

ET :

La Société FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER (F2I), Société par Actions Simplifiée, au capital initial de 600 000 euros, dont le siège social est Immeuble Le Triangle – 26, allée Jules MILHAU – 34265 MONTPELLIER Cedex 2, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 791 210 222, représentée par Monsieur Jean-Patrick BROUILLARD, Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « Le cessionnaire », d'autre part

IL EST RAPPELE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 04/07/2018, il a été constitué une Société Civile Immobilière dénommée 13 COURS GAMBETTA au capital de 100 euros dont le siège social se situe au 26, allée Jules MILHAU – Immeuble Le Triangle – 34265 MONTPELLIER Cedex 2, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 841 118 649. Le capital social de cette société était divisé en 100 parts de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 100 et initialement réparties comme suit :

- VESTIA IMMOBILIER à concurrence de soixante-cinq parts, numérotées de 1 à 65, ci 65 parts
- VESTIA PROMOTIONS à concurrence de trente-cinq parts, numérotées de 66 à 100, ci 35 parts

Soit au total 100 parts

La SARL VESTIA PROMOTIONS désirant céder à la SAS F2I 5 parts lui appartenant dans la société, les parties soussignées ont convenu de concrétiser leurs accords.

1 Cession des parts sociales

Par les présentes, la SARL VESTIA PROMOTIONS cède, avec les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la SAS F2I qui accepte, les parts sociales de 1 € (un euro) chacune, numérotées de 96 à 100, dont elle est propriétaire.

La SAS F2I sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour.

En conséquence, celle-ci aura seule droit à tous les résultats qui seront mis en distribution sur ces parts après cette date.

Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations liées aux parts qui lui ont été cédées.

La SAS F2I reconnaît avoir reçu avant ce jour un exemplaire des statuts de la société, à jour, certifiés conformes par le gérant ; ainsi qu'un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la société dont les parts sont présentement cédées.

2 Prix et Modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 1 € (un euro) par part, soit au total 5 € (cinq euros) pour les 5 parts cédées, laquelle somme a été payée comptant au moyen d'un chèque par le cessionnaire au cédant qui lui en donne et valable quittance.

3 Remise des pièces

Le Cédant a, à l'instant, remis au Cessionnaire, qui le reconnaît, une copie des statuts de la société dont il avait déjà connaissance, laquelle copie a été certifiée conforme et exacte par la gérance de la dite société.

4 Agrément des associés

Conformément à la loi et l'article des statuts, la SAS F2I a été agréée par les autres associés, en qualité de nouvel associé lors d'une assemblée générale qui s'est tenue le 18 décembre 2018.

5 Origine de la propriété

Les parts cédées constituent un bien propre de la SARL VESTIA PROMOTIONS que la société détient depuis la constitution de la SCI 13 COURS GAMBETTA.

6 Déclaration du cédant et du cessionnaire

Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation de paiements ou déconfiture ;
- Et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

Le soussigné de première part déclare :

- Qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies;
- Que les parts cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement;
- Et que la société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni ne fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

7 Modification des statuts

En conséquence de ladite cession, les associés décident de modifier corrélativement l'article 7 des statuts pour y indiquer la nouvelle répartition du capital social.

8 Capital social

Le capital social est fixé à la somme de 100 euros divisé en 100 parts sociales de 1 euro chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs droits respectifs, savoir :

- SAS VESTIA IMMOBILIER à concurrence de soixante-cinq parts, numérotées de 1 à 65, ci 65 parts
- SARL VESTIA PROMOTIONS à concurrence de trente parts, numérotées de 66 à 96, ci 30 parts
- SAS F2I à concurrence de cinq parts, numérotées de 96 à 100, ci 5 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 100 parts

9 Déclaration pour l'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraires effectués à la société.

Il déclare en outre que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1655 ter du code général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la société.

10 Formalités et publicité

La présente cession sera signifiée à la société conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou un original de l'acte de cession sera déposé au siège social contre remise par le Gérant d'une attestation.

La gérance se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité.

11 Frais

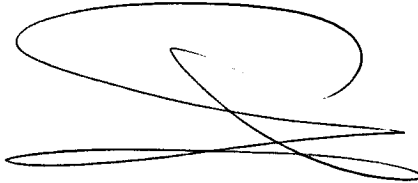
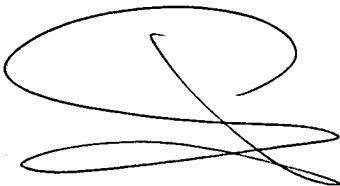
Les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le cessionnaire, qui s'y oblige.

12 Plus-value

En application des dispositions de l'article 223 F du Code général des impôts, la présente cession ne donne lieu à la constatation d'aucune plus-value.

Fait à Montpellier,

Le 18 décembre 2018,
En 4 exemplaires



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
MONTPELLIER 2

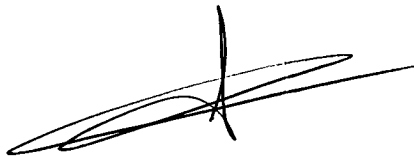
Le 21/12 2018 Dossier 2018 00088107, référence 3404P02 2018 A 08892

Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros


Le Contrôleur des finances publiques



AN MAEKOWSKI

13 COURS GAMBETTA
Société Civile Immobilière
au capital de 100,00 euros
Siège social : Immeuble Le Triangle
26 allée Jules Milhau
34265 Montpellier Cedex 2

*Carte conforme
à Brouillard
18/12/2018*



STATUTS MODIFIES

03 JAN 2018
A 242
18 D 933

Les soussignés :

- **VESTIA IMMOBILIER**, société par actions simplifiées, au capital de 1.000,00 euros,

Dont le siège social est à Montpellier (34), Immeuble Le Triangle – 26, allée Jules Milhau, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 794 166 165, Représentée par Monsieur Jean Patrick BROUILLARD dûment habilité à l'effet des présentes,

- **VESTIA PROMOTIONS**, société à responsabilité limitée, au capital de 150.000,00 euros,

Dont le siège social est à Montpellier (34), Immeuble Le Triangle – 26 allée Jules Milhau, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 394 246 623, Représentée par Monsieur Jean Patrick BROUILLARD dûment habilité à l'effet des présentes,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société civile immobilière devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

Article 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales, ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- Les acquisitions suivantes : un ensemble immobilier à usage commercial, sis à Montpellier. (34000), au 13 Cours Gambetta.

- La rénovation, restructuration et le réaménagement d'un ensemble immobilier sis à Montpellier, sur la parcelle cadastrée section HW numéro 266.
- La vente en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ci-dessus édifiées.
- La location des lots édifiés ci dessus en stock en attente de leur vente;
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

Article 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société prend la dénomination de « **13 COURS GAMBETTA** ».

Cette dénomination qui doit figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers doit être précédée ou suivie des mots "Société civile" et de l'indication du capital social.

Article 4 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Cette durée viendra donc à expiration en deux mille cent treize, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

Immeuble Le Triangle – 26, allée Jules MILHAU, Montpellier (34265)

Il peut être transféré en tout autre endroit du même département par simple décision de la gérance, sous réserve d'une ratification par la plus prochaine assemblée générale ordinaire des associés, et en tout autre lieu, par décision collective extraordinaire des associés.

Article 6 – APPORTS

SAS VESTIA IMMOBILIER apporte la somme de soixante-cinq euros,

ci 65,00 euros

SARL VESTIA PROMOTIONS apporte la somme de trente-cinq euros,

ci 35,00 euros

Montant total des apports en numéraire : 100,00 euros

Les soussignés s'engagent à verser à la société le montant total des apports dans les trente (30) jours suivant la demande qui leur sera notifiée par la gérance, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de 100,00 euros divisé en 100 parts sociales de 1,00 euros chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs apports respectifs, après cession de parts intervenue le 18 décembre 2018, à savoir :

- SAS VESTIA IMMOBILIER à concurrence de soixante-cinq parts, numérotées de 1 à 65, ci 65 parts
- SARL VESTIA PROMOTIONS à concurrence de trente parts, numérotées de 66 à 96, ci 30 parts
- SAS FONDS D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER à concurrence de cinq parts, numérotées de 96 à 100, ci 5 parts

Soit au total 100 parts

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL

1° - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la Société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

Les attributaires de part sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 12 des présents statuts.

2° - Le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

Article 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT COMMUN EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 11 pour les cessions à des personnes étrangères à la Société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

Article 10 - PARTS SOCIALES

1° - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2° - 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 sociales existantes.

3° - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés. Sauf convention contraire signifiée à la Société, l'usufruitier représente valablement le nu-proprétaire.

4° - Lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propiétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfiques où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propiétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

5° - Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

Article 11 - CESSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales est effectuée par acte authentique ou sous seing privé. Toute cession doit, conformément à l'article 1690 du Code civil, être signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique. La cession n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés de deux copies de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte sous seing privé de cession.

2 - Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

3 - Elles ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la Société et chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les prénoms, noms et professions, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans les 15 jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 23 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la Société.

La Gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cessionnaire doit, à nouveau, être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

Si l'agrément est refusé, les associés disposent alors d'un délai de trois mois pour se porter acquéreurs desdites parts. En cas de demandes excédant le nombre de parts offertes, il est procédé par la Gérance à une répartition des parts entre les demandeurs proportionnellement au nombre de parts détenues par ces derniers et dans la limite de leurs demandes. Si aucun associé ne se porte acquéreur dans le délai prévu, la Société peut faire acquérir les parts à un tiers désigné à l'unanimité des associés autres que le cédant ou procéder elle-même au rachat desdites parts en vue de leur annulation, la décision de rachat devant également être prise à l'unanimité des associés autres que le Cédant. Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au Cédant par la Gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil, le tout sans préjudice du droit du Cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre d'achat n'est faite au Cédant dans un délai de six mois à compter de la notification à la Société du projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les

associés autres que le cédant ne décident, dans le même délai, de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le Cédant peut alors faire échec à la décision de dissolution anticipée de la Société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

4 - Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à agrément dans les conditions édictées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales

Article 12 - TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES

1 - En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé à condition que ceux-ci soient agréés dans les conditions ci-après :

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint non agréés n'ont droit qu'à la valeur des parts de leur auteur.

3 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'agrément auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers, légataires et conjoint. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé la Société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la Société en vue d'annulation est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux 5 % l'an depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droit à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires ou le conjoint sont réputés agréés en tant qu'associés de la Société.

Article 13 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

1° - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2° - Vis à vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la Société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

Article 14 - DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE

1° - La Société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la Société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge pour eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en Société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'ils pourraient alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2° - Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN

1° - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

2° - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3° - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 16 - GERANCE

1° - La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire".

2° - Le premier Gérant de la Société est :

Monsieur Jean Patrick BROUILLARD, demeurant 5 Rue Sainte Croix, 34000 Montpellier nommé pour une durée indéterminée,

à ce présent et intervenant, qui déclare accepter cette fonction et qu'il n'existe de son chef aucune incompatibilité, ni aucune interdiction pouvant faire obstacle à cette nomination.

3° - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet. La gérance est notamment habilitée à procéder à :

- la vente en totalité ou par fractions, avant ou après achèvement, des constructions ci-dessus édifiées ;
- la location des lots édifiés ci-dessus en stock en attente de leur vente;
- et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, la gérance ne pourra, sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale extraordinaire" et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes,
- contracter tous emprunts pour le compte de la Société,
- consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

4° - Les fonctions de gérant sont d'une durée non limitée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

5° - La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée. Le Gérant ne peut en aucun cas démissionner de ses fonctions sans l'accord express des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

6° - Le Gérant est révocable par une décision des associés en assemblée générale ordinaire.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts.

7° - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

8° - Le Gérant peut recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés. Tout Gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

Article 17 - DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

Article 18 - DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et des documents sociaux, et de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés quinze jours au moins avant la réunion :

- un rapport sur l'activité de la société,
- le rapport du commissaire aux comptes, s'il y a lieu,
- les comptes annuels,
- le texte des projets de résolutions.

Préalablement à toute autre assemblée, la gérance doit tenir à la disposition des associés, au siège social, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires à l'information des associés. Toutefois, si les associés en font la demande, ces documents doivent leur être adressés soit par lettre simple, soit à leur frais par lettre recommandée.

Article 19 - ASSEMBLEES GENERALES

1° - L'assemblée générale représente l'universalité des associés, les décisions par elle prises obligent tous les associés, même les absents, incapables ou dissidents.

2° - Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Un ou plusieurs associés représentant au moins 50 % du capital social peuvent par lettre recommandée demander à la gérance la convocation d'une assemblée générale.

3° - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé quinze jours au moins avant la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

4° - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

5° - L'assemblée générale est présidée par le Gérant ou, s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

6° - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le Gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Article 20 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

Article 21 - ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

1° - L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé. Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

2° - Elle nomme et remplace les gérants ou renouvelle les mandats.

Elle délibère sur toutes questions inscrites à l'ordre du jour, qui ne relèvent pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 22 - ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1° - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

- l'augmentation ou la réduction du capital,
- la prorogation ou la dissolution anticipée de la Société,
- la transformation de la Société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- la modification de la répartition des bénéfices.
- Le nantissement des parts sociales

2° - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins 76 % du capital social. Chaque associé a autant de voix qu'il possède ou représente de parts, tant en son nom personnel que comme mandataire, sans limitation.

Article 23 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société jusqu'au 31 décembre 2019.

Article 24 - COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

Article 25 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements. Elle est facultative dans les autres cas.

En dehors des cas prévus par la loi, la nomination d'un Commissaire aux comptes peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle peut aussi être demandée en justice par un ou plusieurs associés représentant au moins le dixième du capital.

Le Commissaire aux comptes exerce ses fonctions dans les conditions prévues par la loi.

Article 26 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

La Gérance ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, doit présenter à l'assemblée générale ordinaire annuelle un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants ou associés.

Ce rapport, doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une autre Société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % .

L'assemblée générale annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions de l'article 25-1 du décret du 1^{er} mars 1985.

Article 27 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1° - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2° - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Article 28 - LIQUIDATION DE LA SOCIETE

1° - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la Société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2° - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3° - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la Société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

Article 29 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la Société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

Article 30 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Article 31 – REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

L'édification de l'immeuble social sera exécutée selon les règles de l'art.

Avant le commencement des travaux, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés devra avoir approuvé le programme de construction et spécialement le budget prévisionnel.

Les dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées au moyen :

- Des apports en numéraires servant à former le capital social ;
- Et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire ;
- Des emprunts contractés par la Société et qui seront jugés utiles par la gérance pour la réalisation de l'objet social.

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces avances d'associés, la fixation des intérêts, etc. sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés dans une convention annexe de partenariat. Plus globalement, cette convention annexe a été établie aux fins d'édicter les droits et devoirs de chacun des parties vis-à-vis de la SCI 13 COURS GAMBETTA.

Y sont indiquées les rémunérations allouées au Promoteur. Il est ici précisé que pour le cas où le Promoteur ferait usage de ses pouvoirs de gérant de la Société pour procéder au versement des honoraires prévus dans la convention de partenariat sans respecter les conditions d'exigibilité visées auxdits articles, le Promoteur perdra le bénéfice des honoraires versés indûment et devra procéder à leur restitution à la Société.

Les comptes courants d'associés ne peuvent en aucun cas être débiteurs.

Article 32 – ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte pour la Société, est annexé aux présents statuts.

Cet état a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

La signature des présents statuts emportera reprise automatique des engagements résultant de ces actes lorsque la société aura été immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Article 33 - PUBLICITE - POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prévues par la loi.

Fait à Montpellier
L'an 2018 et le 04 Juillet

Le Président de la SAS VESTIA IMMOBILIER Le gérant de la SARL VESTIA PROMOTIONS

En quatre (4) exemplaires originaux