

4V

**Société Civile Immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 6 bis Chemin de Nover
19270 USSAC**

S T A T U T S

Acte sous signature privée électronique



LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur Jérôme David VIGNAU, de nationalité française,
Né le 11 juillet 1977 à USSEL (CORREZE),
Lié par un Pacte Civil de Solidarité avec Madame Cécile Valérie PARRAIN, sous le régime de la
séparation de biens, déclaré au Greffe du Tribunal d'Instance de BRIVE LA GAILLARDE (19100) le
12 décembre 2012,
Demeurant à USSAC (CORREZE) – 6 bis Chemin de Nover,

ET :

- La Société J.V INVEST,
Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 2 000 euros,
Dont le siège social est situé à USSAC (19270) – 6 bis Chemin de Nover,
Immatriculée 980 606 487 R.C.S. de BRIVE et représentée par son Président, Monsieur Jérôme
VIGNAU en vertu de l'article 40 des statuts

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière qu'ils ont convenu de constituer
entre eux et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

STATUTS

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé par les présentes entre les propriétaires de parts sociales ci-après créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile régie par les dispositions du Titre IX du Livre III du Code civil, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- **l'acquisition de tous immeubles, construits ou non, et leur aménagement,**
- **la construction de tous bâtiments, à usage d'habitation ou à usage professionnel, industriel, artisanal ou commercial,**
- **la location, la gestion, l'entretien de ces immeubles et, d'une manière générale, la mise en valeur du patrimoine de la société,**
- **l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la société au moyen de vente, échange, apport en société ou autrement,**
- **et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère essentiellement civil de la société.**

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination suivante : **4V**

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R. 123-237 du Code de commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : **USSAC (19270) – 6 bis Chemin de Novert.**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à **quatre-vingt-dix-neuf (99) années** à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf le cas d'une dissolution anticipée et de prorogation comme prévu aux présents statuts.

Un an au moins avant la date normale d'expiration de la Société, la gérance doit provoquer une décision collective extraordinaire des associés à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la décision prévue ci-dessus.

La dissolution de la Société intervient de plein droit à l'expiration de sa durée ou, avant cette date, par décision collective extraordinaire des associés.

La Société n'est pas dissoute par le décès, la faillite personnelle, la liquidation des biens, le règlement judiciaire d'un associé, ni par la cessation des fonctions du gérant.

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - REPARTITION DES PARTS - MODIFICATION DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Apports en numéraire

Les associés effectuent les apports en numéraire suivants :

- **Monsieur Jérôme VIGNAU**,
la somme de NEUF CENTS EUROS, ci **900 €**

- **la SASU J.V INVEST**,
la somme de CENT EUROS, ci **100 €**

Le capital social est ainsi fixé à la somme de MILLE EUROS, ci **1 000 €**

Cette somme sera versée sur un compte bancaire ouvert au nom de la Société en formation, ainsi que les associés s'y engagent.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **MILLE EUROS (1 000 €)**.

Il est divisé en **DIX (10) parts** de **DIX EUROS (10 €)** chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- à **Monsieur Jérôme VIGNAU**,
QUATRE-VINGT-DIX parts sociales, numérotées de 1 à 90, ci **90 parts**

- à **SASU J.V INVEST**,
DIX parts sociales, numérotées de 91 à 100, ci **10 parts**

Nombre de parts constituant le capital social **100 parts**

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

I - Le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois, par décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 21-III pour la modification des statuts, en représentation d'apports en nature ou en numéraire ou par capitalisation de tout ou partie des bénéfices ou des réserves. Ces augmentations de capital sont réalisées par création de parts sociales nouvelles, ordinaires ou privilégiées ; elles peuvent l'être aussi par élévation corrélative du montant nominal des parts existantes en cas de capitalisation de bénéfices ou de réserves.

Sous réserves des dispositions du paragraphe III, les engagements des associés ne peuvent être augmentés sans leur consentement.

La décision collective portant augmentation du capital par apports nouveaux peut exiger une prime dont elle fixe le montant et l'affectation.

En aucun cas, les parts sociales ne peuvent faire l'objet d'une souscription publique.

Toute personne entrant dans la Société à l'occasion d'une augmentation de capital et qui serait soumise à l'agrément comme cessionnaire de parts sociales en vertu de l'article 13, doit être agréée dans les conditions fixées audit article.

II - Le capital social peut également être réduit en vertu d'une décision collective des associés prise dans les conditions prévues à l'article 21-III pour la modification des statuts, pour quelque cause que ce soit, notamment d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

III - Toute augmentation de capital par création de parts gratuites peut toujours être réalisée nonobstant l'existence de rompus, les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits d'attribution pour obtenir la délivrance d'une part nouvelle devant faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits nécessaires. Il en sera de même en cas de réduction de capital par réduction du nombre de parts.

TITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

ARTICLE 9 - SOUSCRIPTION ET REPRESENTATION DES PARTS

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

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement et régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie, ou un extrait certifié conforme par la gérance, sera délivré à tout associé qui en fera la demande, à ses frais.

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle ouvre droit à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ou obligation, et à la contribution aux pertes.

Elle donne également droit de participation et de vote aux décisions collectives des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions prises régulièrement par les associés ou par la gérance.

ARTICLE 10 - INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés ou désigné en justice à la demande du plus diligent, en cas de désaccord.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 11 - DROITS ATTACHES AUX PARTS - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Chaque associé a le droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts sociales qu'il possède.

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Cependant les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la Société, conformément aux prescriptions légales ou réglementaires applicables en la matière.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés.

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS

I - FORME

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession n'est opposable à la Société qu'après accomplissement des formalités prévues par l'article 1690 du Code civil : signification par acte d'huissier ou acceptation de la Société dans un acte authentique (article 1865 al. 1 du Code Civil).

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après avoir été déposée au Greffe en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés.

II - MUTATIONS DE PARTS SOCIALES

Toute mutation de parts sociales est préalablement soumise à l'agrément de l'ensemble des associés réunis en assemblée générale extraordinaire à la majorité d'au moins les trois quarts du capital social.

Toutefois, sont dispensées d'agrément les cessions consenties à des associés.

III - PROCEDURE D'AGREMENT

L'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts doit en faire la notification à la Société et à chacun des associés par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier en indiquant le nombre de parts à céder, ainsi que les nom, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé, et en demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les 15 jours suivant la réception de cette lettre par la Société, les associés seront convoqués en assemblée générale extraordinaire, à l'effet de se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les associés se portent acquéreurs des parts :

- si plusieurs d'entre eux décident d'acquérir les parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des parts qu'ils détenaient antérieurement,
- si aucun associé ne se porte acquéreur, ou si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la Société peut faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Lorsque l'agrément est donné, la cession projetée doit être régularisée dans le délai d'un mois. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

IV REVENDICATION PAR LE CONJOINT DE LA QUALITE D'ASSOCIE.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

V - TRANSMISSION EN CAS DE DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue d'une part avec les associés survivants, et d'autre part avec les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, sous réserve de l'agrément de ces derniers, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associé.

La décision d'agrément est prise à la majorité des trois quarts des parts sociales au moins des associés survivants.

Les héritiers et ayants droit non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

VI - TRANSMISSION EN CAS DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE

En cas de dissolution de communauté entre époux, l'époux attributaire de parts communes qui ne possédait pas la qualité d'associé doit être agréé par la majorité des trois quarts des parts sociales.

Le partage est notifié par l'époux le plus diligent par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la Société et à chacun des associés.

A compter de la réception par la Société de la notification du partage, l'agrément est donné ou refusé.

Si l'agrément est refusé, le conjoint associé bénéficie d'une priorité de rachat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

VII - TRANSMISSION EN CAS DE DISSOLUTION D'UN PACS

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

VIII – AUTRES TRANSMISSIONS ENTRE VIFS

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT DES PARTS

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement, qui devra être constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, et signifié à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la Société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée, qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement, doit pareillement être notifiée un mois avant la vente aux associés et à la Société.

Les associés peuvent, dans ce délai, décider la dissolution de la Société ou l'acquisition des parts dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

ARTICLE 15 - RETRAIT - FAILLITE D'UN ASSOCIÉ

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société avec l'autorisation de la collectivité des associés, donnée par décision unanime.

Le retrait peut également être autorisé par décision de justice pour justes motifs.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur des droits concernés fixés, à la date de clôture du dernier exercice approuvé, précédant la date d'effet du retrait, soit à l'amiable, soit à défaut d'accord amiable, par un expert désigné et intervenant comme il est dit à l'article 1843-4 du Code civil.

La demande de retrait implique en outre offre préalable faite aux coassociés de leur céder les parts concernées par la demande, la Société n'étant tenue de racheter que celles des parts dont les coassociés n'auraient pas proposé le rachat. Le prix est fixé directement à l'amiable entre la Société et le retrayant sauf, en cas de désaccord, à recourir à l'expertise comme dit à l'alinéa qui précède.

Les associés notifient leur proposition d'achat à la Société dans les deux mois de la notification à eux, faite du retrait. La gérance opère la répartition à proportion du nombre de parts dont chaque demandeur était titulaire lors de la notification du retrait à la Société et dans la limite de la demande. Le surplus des parts non attribuées est racheté, s'il y a lieu, par la Société ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'autorisation de retrait accordée à un associé oblige la Société au rachat des parts dans les conditions ci-dessus stipulées et à l'octroi des pouvoirs nécessaires à la gérance pour opérer la réduction de capital et l'annulation des parts qui s'en suivent. De leur côté, retrayant et associés candidats acquéreurs peuvent renoncer au retrait ou à l'acquisition jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Retrayant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le résultat de l'expertise s'ils n'ont pas notifié leur refus à la Société dans le mois de la notification qui leur a été faite du rapport de l'expert.

Le prix est payable comptant et il est procédé, le cas échéant, comme dit à l'article ci-dessus.

La faillite, la déconfiture, la procédure de redressement ou de liquidation judiciaire atteignant l'un des associés n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société.

Il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé.

La valeur des droits sociaux sera déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

TITRE IV **GERANCE**

ARTICLE 16 - DESIGNATION - DEMISSION - REVOCATION

I – NOMINATION : La Société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée limitée ou non par décision des associés statuant en la forme ordinaire.

II – DEMISSION : Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier de sa décision, à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée six mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

En cas de gérant unique, la démission n'est recevable qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

III – REVOCATION : Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant par décision collective des associés statuant en la forme ordinaire.

La révocation peut également intervenir par voie de justice, pour cause légitime.

Tout gérant révoqué sans motif légitime a droit à des dommages-intérêts.

Le gérant démissionnaire ou révoqué conserve sa qualité d'associé avec tous les droits et obligations qui y sont attachés ; il ne peut se retirer de la Société que dans les conditions prévues à l'article 16 des statuts, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa démission ou sa révocation.

IV – ABSENCE DE GERANT

Si, pour quelque cause que ce soit, la Société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer une assemblée appelée à délibérer sur la nomination d'un nouveau gérant.

Si la Société a été dépourvue de gérant, depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de se prononcer sur la dissolution éventuelle de la Société.

V - PUBLICITÉ

La nomination ou la cessation de fonction du gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires.

Ni la Société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Un gérant qui a cessé ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de fonctions.

ARTICLE 17 - POUVOIRS

I - Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent.

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant, est sans effet, à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

II - Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les actes et les opérations suivants exigent l'accord préalable de la collectivité des associés statuant en la forme des décisions ordinaires ou extraordinaires sans que cette limitation de pouvoirs puisse être opposable aux tiers :

- Par décision ordinaire
 - pour contracter tous emprunts et tous crédits en banque.
- Par décision extraordinaire
 - pour toute constitution d'hypothèque ou autre sûreté réelle sur les biens de la Société,
 - pour acheter, vendre, échanger ou faire apport de tout ou partie des immeubles sociaux.

Si tous les associés sont gérants, l'accomplissement des actes et opérations ci-dessus pourra se substituer à l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés.

III - Le gérant ou chacun des gérants est tenu de consacrer le temps et les soins nécessaires à la bonne marche des affaires sociales.

Le ou les gérants, agissant conjointement, peuvent, sous leur responsabilité personnelle, conférer toute délégation de pouvoirs spéciale et temporaire.

ARTICLE 18 - REMUNÉRATION

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant par décision de nature ordinaire, en accord avec l'intéressé.

Tout gérant a droit en outre au remboursement de ses frais de déplacements et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 19 - RESPONSABILITÉ

I - Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés.

Toutefois dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la répartition du dommage.

II - Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

ARTICLE 20 - DROIT DE COMMUNICATION ET QUESTIONS ECRITES

Une fois par an, tout associé a le droit d'obtenir communication des livres et des documents sociaux.

A tout moment un associé peut poser des questions écrites à la gérance sur la gestion sociale, auxquelles il doit être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

TITRE V **DECISIONS COLLECTIVES**

ARTICLE 21 - NATURE - MAJORITÉ

Les décisions collectives des associés sont de nature dite ordinaire ou extraordinaire.

I - Sont de nature extraordinaire, toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte des statuts, ainsi que celles dont les présents statuts exigent expressément qu'elles revêtent une telle nature.

Les décisions extraordinaires doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant les trois quarts du capital social au moins.

II - Sont de nature ordinaire, toutes les décisions collectives qui ne sont pas dans le champ d'application des décisions de nature extraordinaire, notamment :

- Celles s'appliquant à l'approbation du rapport de la gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- Celle s'appliquant à l'affectation et à la répartition des résultats.

Les décisions de nature ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital social.

ARTICLE 22 - MODALITES

I - Les décisions collectives des associés s'expriment soit par la participation de tous les associés à un même acte authentique ou sous seing privé, soit par le moyen d'une consultation écrite, soit enfin en assemblée.

II - Les décisions collectives sont prises à l'initiative de la gérance.

Tout associé, après avoir vainement sollicité de la gérance la convocation d'une assemblée, comme encore après cessation des fonctions du dernier gérant, peut convoquer directement l'assemblée des associés. Il arrête l'ordre du jour et le texte du projet de résolutions.

III - Les convocations à une assemblée sont faites par lettres recommandées avec demande d'avis de réception postées quinze jours francs avant le jour prévu pour la réunion. La lettre de convocation contient l'indication de l'ordre du jour ainsi que le texte du projet de résolutions.

En cas de consultation écrite, la gérance notifie, en double exemplaire, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte du projet de chaque résolution en le priant d'en retourner un exemplaire, daté et signé, avec indication au pied de chaque résolution des mots écrits de la main de l'associé "adoptée" ou "rejetée" étant entendu qu'à défaut de telles mentions, l'associé est réputé s'être abstenu sur la décision à prendre au sujet de la résolution concernée.

Pour être valablement retenue, la réponse de l'associé doit parvenir au siège de la Société dans les quinze jours à compter de la date d'envoi de la consultation.

IV - L'assemblée est présidée par le gérant présent le plus âgé ou, à défaut, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

Tout associé peut se faire représenter aux réunions par un autre associé ou par son conjoint justifiant d'un pouvoir spécial.

Les copropriétaires d'une part indivise sont représentés par un mandataire unique choisi parmi les indivisaires, leurs conjoints ou les coassociés.

V - Toute délibération est constatée par un procès-verbal qui indique la date et le lieu de réunion, les noms et prénoms des associés présents, les documents et rapports soumis à discussion, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat du vote. Il est signé par la gérance 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.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le gérant unique, ou s'ils sont plusieurs par l'un d'entre eux.

VI - Les procès-verbaux de décisions collectives régulièrement prises obligent les associés, même absents, dissidents ou incapables.

TITRE VI

COMPTES SOCIAUX - APPROBATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 23 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1^{er} octobre** et finit le **30 septembre** de l'année suivante.

Par exception le premier exercice correspondra à la période comprise entre la date de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés et le **30 septembre 2024**.

ARTICLE 24 - BÉNÉFICES - COMPTES SOCIAUX - APPROBATION

Les écritures de la Société sont tenues selon les normes du plan comptable national ainsi que, s'il en existe, du plan comptable particulier à l'activité définie dans l'objet social.

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse un inventaire contenant l'indication des divers éléments de l'actif et du passif de la Société, un bilan et un compte de résultat récapitulant les produits et charges de l'exercice, ainsi que le cas échéant, une annexe complétant et commentant l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

Il est tenu un livre-journal où sont inscrites jour après jour les recettes et les dépenses.

Par ailleurs, est tenu constamment à jour un état complet des emprunts apportant toutes précisions sur les sûretés les accompagnant et l'état de leur remboursement.

En outre, est dressé un tableau des immobilisations et des amortissements.

Sont portés comme recettes les divers encaissements résultant de l'activité de la Société, y compris les cessions d'éléments d'actif et les emprunts.

Sont portés comme dépenses les divers versements, les acquisitions d'éléments d'actif et les remboursements d'emprunt.

La différence relevée entre les recettes et les dépenses constitue l'excédent ou le déficit de la période de référence.

Au moins une fois par an, le gérant rend compte de sa gestion aux associés et leur présente un rapport sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

Ce rapport, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée. Ces mêmes documents sont pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Le rapport est soumis à l'approbation des associés dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 25 - RESULTATS - AFFECTATION ET RÉPARTITION

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Sont distribuables légalement toutes sommes portées en réserve.

Après approbation du rapport d'ensemble des gérants, les associés décident de porter tout ou partie du bénéfice distribuable à un ou plusieurs comptes de réserves, générales ou spéciales dont ils déterminent l'emploi et la destination, ou de les reporter à nouveau.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés à proportion, pour chacun d'eux, de sa part dans le capital social.

ARTICLE 26 - CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une 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 réglementaires.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 27 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La nomination d'un Commissaire aux Comptes titulaire et d'un Commissaire aux Comptes suppléant peut être décidée par décision ordinaire des associés. Elle est obligatoire dans les cas prévus par la loi et les règlements.

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

TITRE VII **TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION**

ARTICLE 28 – TRANSFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en GIE sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation de la Société soit en société civile d'un type particulier, soit en société à responsabilité limitée ou en société anonyme sera prononcée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

La transformation de la Société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 29 - DISSOLUTION

1 - La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

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

ARTICLE 30 - LIQUIDATION

I - La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution à moins que celle-ci n'intervienne en suite de fusion ou de scission.

La dissolution n'a d'effet à l'égard des tiers qu'après publication.

A compter de la dissolution, la dénomination est suivie de la mention "Société en liquidation" suivie du nom du liquidateur.

La personnalité morale de la société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

II - La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix.

III - Le ou les liquidateurs sont révoqués par décision collective des associés de nature ordinaire.

IV - La nomination et la révocation d'un liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

Ni la Société ni les tiers ne peuvent pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la révocation du liquidateur, dès lors que celles-ci ont été régulièrement publiées.

V - Chaque liquidateur a droit à une rémunération qui est fixée par la décision portant nomination.

VI - Les liquidateurs disposent de tous pouvoirs pour céder tous éléments d'actifs, à l'amiable ou autrement, en bloc ou isolément selon toutes conditions de règlement jugées opportunes. Ils poursuivent les affaires en cours lors de la dissolution jusqu'à leur bonne fin, mais ne peuvent sans autorisation de la collectivité des associés en entreprendre de nouvelles.

Ils reçoivent tous règlements, donnent valable quittance, paient les dettes sociales, consentent tous arrangements, compromis, transactions et plus généralement tout ce qui est nécessaire pour la bonne fin des opérations de liquidation.

VII - Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, le ministère public ou tout intéressé peut saisir le tribunal qui fait procéder à la liquidation, ou si celle-ci a été commencée, à son achèvement.

VIII - Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif net subsistant ou boni est effectué entre les associés en proportion de leurs droits dans le capital social.

TITRE VIII **FRAIS - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE - PUBLICITE**

ARTICLE 31 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites seront portés aux comptes des frais généraux et amortis avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 32 - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de se substituer tout mandataire de son choix.

ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la Société, avec attribution de juridiction au tribunal compétent de ce siège.

ARTICLE 34 – PUBLICITE

Tous pouvoirs sont donnés au gérant pour accomplir les formalités de publicité prescrites par la législation et en particulier pour signer l'avis à insérer dans un journal d'annonces légales du département du siège social.

TITRE IX **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 35 - OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Conformément aux dispositions de l'article 206-3 du Code général des impôts, les associés déclarent opter pour l'impôt sur les sociétés.

Ils sont avertis que cette option devra être notifiée au service des impôts au plus tard avant la fin du troisième mois du premier exercice social, la notification pouvant être réalisée lors de l'immatriculation de la Société auprès du centre de formalités des entreprises par le biais du formulaire M0.

Ils ont également été informés des dispositions de l'alinéa 3 du 1 de l'article 239 du Code général des impôts aux termes desquelles la Société qui désire renoncer à son option pour le régime des sociétés de capitaux notifie son choix à l'administration avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés de l'exercice au titre duquel s'applique la renonciation à l'option. En cas de renonciation à l'option, la Société ne peut plus opter à nouveau pour le régime des sociétés de capitaux.

En l'absence de renonciation avant la fin du mois précédant la date limite de versement du premier acompte d'impôt sur les sociétés du cinquième exercice suivant celui au titre duquel l'option a été exercée, l'option devient irrévocable.

Il est en outre précisé que les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés sont tenues de recourir aux télé-procédures fiscales, et ce quel que soit leur chiffre d'affaires.

ARTICLE 36 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

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

Jusqu'à cette immatriculation, les rapports entre les associés seront régis par les présents statuts et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

Les soussignés confèrent tous pouvoirs à **Monsieur Jérôme VIGNAU** pour engager la Société et réaliser les actes relatés ci-après :

- **ouverture d'un compte bancaire au nom de la Société en formation,**
- **acquisition de l'ensemble immobilier sis à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) – 47 avenue Maréchal Foch, moyennant le prix de 402 400 euros,**
- **souscription d'un ou plusieurs prêts bancaires, d'un montant global de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000 €), hors assurances et charges, sur 20 ans, au taux maximum de 4,80% pour financer l'acquisition du bien décrit ci-dessus.**

L'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à FIDUCIAL SOFIRAL - Société d'avocats - Parc d'Ester - 9 Allée Loewy - 87068 LIMOGES CEDEX, et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société et notamment :

- pour signer et faire publier l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales dans le département du siège social ;
- pour faire procéder à toutes formalités en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- et généralement, pour accomplir les formalités prescrites par la loi.

La gérance est expressément habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la Société en formation, les actes et engagements entrant dans l'objet statutaire et conformes à l'intérêt social, à l'exclusion de ceux pour lesquels l'article 17 requiert, pendant le cours de la vie sociale et dans les rapports entre associés, une autorisation de la collectivité des associés. Ces actes et engagements seront réputés avoir été faits et souscrits dès l'origine par la Société après vérification par l'assemblée des associés, postérieurement à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, de leur conformité avec le mandat ci-dessus défini, et au plus tard par l'approbation des comptes du premier exercice.

ARTICLE 37 - NOMINATION DU (OU DES) PREMIER(S) GÉRANT(S)

Le ou les premiers gérants de la Société seront nommés par décision collective des associés aussitôt après signature des présents statuts.

ARTICLE 38 - ACTE SSP ELECTRONIQUE

Les soussignés ont entendu formaliser la création de leur société aux termes du présent acte sous seing privé, qui sera signé électroniquement, grâce à la plateforme ASSP mise à la disposition des avocats par le Conseil National des Barreaux.

Maître Emilie PIQUET, avocat au Barreau de LIMOGES, membre de la Société d'avocats FIDUCIAL SOFIRAL, sise à LIMOGES (87000) – Parc d'Ester – 9 Allée Loewy, en qualité d'avocat initiateur de la procédure de signature informe les soussignés :

- que la signature électronique apposée sur l'acte est une signature simple et non une signature qualifiée au sens du règlement « eIDAS » n° 910/2014 du 23 juillet 2014. Elle repose sur l'envoi d'un lien URL et d'un code OTP, qui permet d'identifier les signataires et de garantir le lien avec l'acte signé ;
- que la date de signature de l'acte est la date de signature électronique ;
- que le Conseil National des Barreaux (CNB) sous-traite la signature électronique auprès d'un prestataire tiers ;

- que l'avocat initiateur transmettra aux soussignés le dossier de preuves remis par le CNB pour démontrer la fiabilité de la signature électronique. Que le CNB ne peut toutefois pas garantir l'appréciation qui sera, *in fine*, faite par la juridiction saisie de la question de la fiabilité ;
- que l'acte signé sera conservé en archivage par le CNB pendant CINQ (5) ans à compter de sa signature. Qu'il s'agit d'un archivage à valeur probante, qui permet d'assurer l'authenticité, l'intégrité et l'intelligibilité de l'acte signé pendant toute sa durée de conservation ;
- que cet archivage ne dispense pas les soussignés de conserver, sur support externe, l'acte et le dossier de preuves associé.

Le présent acte est établi sur 17 pages, sans renvoi en marge, ni altération, ni mot rayé.

SIGNATAIRES DE L'ACTE

Monsieur Jérôme VIGNAU

POUR LA SASU J.V INVEST

Monsieur Jérôme VIGNAU

Document signé : STATUTS SCI 4V_A-90313-0911.pdf

Nombre de pages du document : 19 **Signatures :** 2

Réf: A-90313-0911

Emetteur :

Emilie PIQUET

emilie.piquet@fiducial.net

Signé par	Signature
Jérôme Vignau	10-11-2023 07:49
Jérôme Vignau (Représentant de J.v invest)	10-11-2023 07:51

Document signé électroniquement, par l'application "e-Actes sous signature privée"