

4PJ
Société civile immobilière
Au capital de 100 000 euros
Siège social : 12 Impasse Sappho – 31200 TOULOUSE
En cours d'immatriculation au RCS de TOULOUSE

STATUTS

4PJ
Société civile immobilière
Au capital de 100 000 euros
Siège social : 12 Impasse Sappho – 31200 TOULOUSE
En cours d'immatriculation au RCS de TOULOUSE

LES SOUSSIGNEES :

La société RPSUB,

Société à responsabilité limitée à associé unique,
Au capital de 10 000 euros,
Ayant son siège social 12 Impasse Sappho, 31200 Toulouse,
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 749 823 795,
Représentée par M. Rémy PIOTROWSKA agissant en qualité de Gérant dûment habilité à l'effet des présentes ;

La société JOY,

Société par actions simplifiée,
Au capital de 2 000 euros,
Ayant son siège social 30 Chemin de Bessayre, 31240 Saint-Jean,
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 931 967 624,
Représentée par M. David PICHOT agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes ;

La société MexAR,

Société par actions simplifiée à associé unique,
Au capital de 2 000 euros,
Ayant son siège social 1 Rue la Clé des Champs, 31450 Pompertuzat,
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 931 655 278,
Représentée par M. Nicolas PAYA agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes ;

La société AUMANAMI,

Société par actions simplifiée,
Au capital de 2 000 euros,
Ayant son siège social 3 Rue Albert Camus, Villa 4, 31520 Ramonville Saint Agne,
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 931 535 637,
Représentée par M. Matthieu PALEVODY agissant en qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes ;

La société LCR invest,

Société par actions simplifiée,
Au capital de 400 000 euros,
Ayant son siège social 8 Rue de la Hulotte, 31450 Donneville,
Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 910 833 029,
Représentée par M. Sébastien JARA agissant en qualité de Président 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.

STATUTS

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 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes les dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

ARTICLE 2 : Objet

La Société a pour objet :

- L'acquisition, la gestion, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement de biens et droits immobiliers ou de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire par voie d'acquisition, apport, échange ou autrement, et à titre exceptionnel la vente desdits immeubles par la Société en totalité ou par fractions ;
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet, le cautionnement simple ou hypothécaire nécessaire à la réalisation de l'objet ;
- L'achat de toutes participations dans le capital de sociétés ayant pour objet l'acquisition, l'administration, la vente, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à l'objet sus-indiqué, ou susceptibles d'en faciliter la réalisation, pourvu qu'elles ne puissent porter atteinte au caractère civil de la société.

ARTICLE 3 : Dénomination sociale

La Société prend la dénomination :

4PJ

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 immobilière » et de l'indication du capital social.

ARTICLE 4 : Durée

La durée de la Société est fixée à QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (99) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

ARTICLE 5 : Siège social

Le siège social est fixé :

12 Impasse Sappho – 31200 TOULOUSE

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

ARTICLE 6 : Apports

6.1 Apports en numéraire

A la constitution de la Société, les soussignés ont fait les apports suivants :

La Société RPSUB, apporte la somme de VINGT MILLE euros	
Ci.....	20 000 €
La Société JOY, apporte la somme de VINGT MILLE euros	
Ci.....	20 000 €
La Société MexAR, apporte la somme de VINGT MILLE euros	
Ci.....	20 000 €
La Société AUMANAMI, apporte la somme de VINGT MILLE euros	
Ci.....	20 000 €
La Société LCR invest, apporte la somme de VINGT MILLE euros	
Ci.....	20 000 €
Total des apports en numéraire	100 000 €

La somme totale de CENT MILLE euros (100 000 €) a été intégralement versée dès avant ce jour à un compte ouvert au nom de la Société en formation, ainsi que l'atteste le Certificat du dépositaire établi, en date du 6 septembre 2024, par la Banque Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Midi-Pyrénées, dont le siège est situé 10 Avenue Maxwell, 31100 Toulouse.

Lesdits apports correspondent à DIX MILLE (10 000) parts sociales d'une valeur nominale de DIX euros (10 €) chacune, souscrites en totalité et libérées intégralement.

6.2 Clause relative aux apporteurs mariés sous le régime de la communauté

Les associés n'étant ni mariés ni pacsés sous un régime de communauté, les dispositions de l'article 1832-2 du Code civil n'ont pas trouvé application.

DP

NP

ARTICLE 7 : Capital social

Le capital social est fixé à la somme de CENT MILLE euros (100 000 €).

Il est divisé en DIX MILLE (10 000) parts de DIX euros (10 €) chacune, numérotées de 1 à 10 000, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, à savoir :

La Société RPSUB, à concurrence de DEUX MILLE parts correspondant à ses apports en numéraires et numérotées de 1 à 2 000.

Ci..... 2 000 parts sociales

La Société JOY, à concurrence de DEUX MILLE parts correspondant à ses apports en numéraires et numérotées de 2 001 à 4 000.

Ci..... 2 000 parts sociales

La Société MexAR, à concurrence de DEUX MILLE parts correspondant à ses apports en numéraires et numérotées de 4 001 à 6 000.

Ci..... 2 000 parts sociales

La Société AUMANAMI, à concurrence de DEUX MILLE parts correspondant à ses apports en numéraires et numérotées de 6 001 à 8 000.

Ci..... 2 000 parts sociales

La Société LCR invest, à concurrence de DEUX MILLE parts correspondant à ses apports en numéraires et numérotées de 8 001 à 10 000.

Ci..... 2 000 parts sociales

Total égal au nombre de parts composant le capital social..... 10 000 parts sociales

ARTICLE 8 : Augmentation et réduction de capital

Le capital 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 des réserves ou des bénéfices.

Les attributaires de parts sociales, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associé, devront être agréés dans les conditions de l'article 13.1 des présents statuts, relatif à la procédure d'agrément.

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 qualité d'associé

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout nouvel associé qui revendique lui-même la qualité d'associé sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues à l'article 13.1 des présentes, 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.

DP NP

ARTICLE 10 : Application des dispositions concernant les associés liés par un PACS

Associés pacsés sous le régime de la séparation des patrimoines : Sauf dispositions contraires de la convention passée entre eux, chacun des partenaires conservera l'administration, la jouissance et la libre disposition des biens qu'il a acquis avant ou pendant le PACS (C. civ. art. 515-5, al. 1). Les biens dont aucun des partenaires ne pourra prouver qu'il en a la propriété exclusive seront réputés indivis pour moitié (C. civ. art. 515-5, al. 2). Corrélativement, chaque partenaire sera seul tenu des dettes personnelles nées avant ou pendant le pacte, sauf si elles ont été contractées pour les besoins de la vie courante et si elles ne sont pas manifestement excessives (C. civ. art. 515-5, al. 1).

Associés pacsés sous le régime de l'indivision : Sauf clause contraire, chaque partenaire sera gérant de l'indivision. Il administrera l'indivision et disposera à cet effet du pouvoir d'administrer seul les biens indivis, sous les mêmes restrictions que celles apportées aux pouvoirs dont disposent les époux sur les biens communs (C. civ. art. 515-5-3, al. 1).

Les partenaires pourront conclure une convention d'indivision régie par les articles 1873-1 et suivants du Code civil pour administrer leurs droits indivis (C. civ. art. 515-5-3, al. 2).

ARTICLE 11 : Comptes Courants d'associés

La Société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt, sous forme d'avances en compte courant. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Les conditions et modalités de ces avances, et notamment leur rémunération et les conditions de retrait sont déterminées d'un commun accord entre l'associé intéressé et la gérance.

Les avances en compte courant sont, le cas échéant, soumises à la procédure d'autorisation et de contrôle prévue par la loi et relative aux conventions réglementées.

ARTICLE 12 : Parts sociales

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.

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.

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.

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.

Sauf convention contraire signifié à la Société, en cas de démembrement du droit de propriété, lorsque des parts sociales sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions relatives à l'affectation des bénéfices où il est exercé par l'usufruitier. Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire dispose du droit de participer aux décisions collectives.

ARTICLE 13 : Cession de parts sociales

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 le dépôt au Registre du Commerce et des Sociétés d'une copie de l'acte authentique ou d'un original de l'acte sous seing privé de la cession. Le dépôt peut être effectué par voie électronique.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec l'agrément des associés dans les conditions prévues ci-dessous.

13.1 Procédure d'agrément

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé cédant notifie le projet de cession, avec demande d'agrément, à la Société et chacun des associés **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception**, en indiquant les prénoms, nom, et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

À la suite de cette notification, la gérance doit convoquer l'assemblée des associés, pour qu'elle délibère sur le projet. L'agrément est donné par décision unanime de tous les associés.

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 cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la cession est agréée, elle est régularisée dans le délai de **UN (1) mois** à compter 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.

En cas de refus d'agrément, les parts peuvent être achetées par un ou plusieurs associés.

Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, il est procédé par la gérance à une répartition des parts entre eux proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent et dans la limite de leurs demandes.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné lors d'une décision unanime de tous les associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation. La décision de rachat doit également être prise selon les conditions et modalités des assemblées générales extraordinaires.

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. En cas de contestation, sur le prix, par un expert désigné soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de **SIX (6) mois** à compter de la dernière des notifications prévues au troisième alinéa de l'article 1861, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision.

DP M1

Le cédant peut renoncer à la cession et décider de conserver ses parts, y compris après fixation du prix de rachat par l'expert. De même, il peut faire échec à la décision de dissolution en avisant la Société dans le délai d'**UN (1) mois** à compter de ladite décision, qu'il renonce à la cession.

Cette renonciation doit être notifiée à la Société par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'accusé réception.

13.2 Nantissement

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique. Cette procédure donne lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. 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 14 : Transmission par décès des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue automatiquement entre les associés survivants et les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé étant précisé que, tout héritier ou légataire des parts sociales du défunt, s'il n'a pas déjà la qualité d'associé, ne pourra devenir associé qu'après agrément des autres associés dans les conditions de l'article 13.1 des présents statuts, relatif à la procédure d'agrément.

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

Ils devront être agréés dans les conditions prévues à l'article 13.1 des présentes.

A cet effet, dans les **QUINZE (15) jours** qui suivent la production du justificatif de leur qualité d'héritier, 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.

À la suite de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale des associés, laquelle statuera à l'unanimité, abstraction faite des parts sociales du défunt, sur l'acceptation ou le refus d'agrément. 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 aux héritiers, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément, les parts peuvent être achetées par un ou plusieurs associés. Ils disposent pour cela d'un délai de **TROIS (3) mois** à compter de la dernière des notifications relative à la décision de refus d'agrément pour acheter les actions.

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. En cas d'acquisition des actions par la Société, celle-ci est tenue dans un délai de **SIX (6) mois** à compter de l'acquisition, de les céder ou de les annuler.

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.

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 délai de **UN (1) 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.

A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'**UN (1) 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.

Jusqu'à l'agrément, les parts sociales seront momentanément neutralisées et ne participeront pas aux votes lors des décisions collectives, la majorité était alors calculée abstraction faite des voix attachées aux parts de l'associé décédé.

ARTICLE 15 : Responsabilité des associés

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.

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 16 : Décès – Incapacité – Retrait d'un associé

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 dans les conditions de l'article 14 relatif à la transmission par décès des parts sociales.

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 qu'une décision collective des associés 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'il pourrait 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 (3) mois** du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit en cours de vie 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. La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

Le retrait total ou partiel d'un associé doit être autorisé par décision collective extraordinaire des associés ou par décision de justice pour justes motifs.

La demande de retrait doit être notifiée à la gérance et à tous les associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il est autorisé, le retrait prend effet à la date de clôture de l'exercice en cours au jour de la notification de la demande d'autorisation. La valeur des droits sociaux de l'associé retrayant est fixée à cette date.

L'associé qui se retire a droit uniquement 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.

Les honoraires d'expertise sont à la charge, moitié de la Société, moitié de l'associé retrayant.

Le retrait entraîne l'annulation des parts de l'associé retrayant et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement des parts interviendra dans le délai d'**UN (1) mois** au plus tard après l'approbation des comptes de l'exercice en cours à la date du retrait, sans qu'il soit dû d'intérêts.

Si la valeur des parts est déterminée par expertise, le remboursement des parts interviendra au plus tard **UN (1) mois** après la date de remise du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur, sans qu'il soit dû d'intérêts.

ARTICLE 17 : Réunion de toutes les parts sociales en une seule main

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

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 (1) an**, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la Société.

La dissolution de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, 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 18 : Gérance

18.1 Nomination

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs Gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par les associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après pour les assemblées générales ordinaires.

Le premier Gérant de la Société est :

- **Monsieur Rémy PIOTROWSKA**, né le 19 mai 1980 à Vitry sur Seine (94), demeurant 12 Impasse Sappho à Toulouse (31200), de nationalité française, nommé pour une durée indéterminée.

Le Gérant déclare accepter ces fonctions et n'être atteint d'aucune incompatibilité ni d'aucune interdiction susceptibles d'empêcher sa nomination et l'exercice de ses fonctions.

18.2 Gestion des biens et affaires de la Société

Le ou les Gérants sont tenus de consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales. Chacun d'eux peut, sous sa responsabilité personnelle, déléguer temporairement ses pouvoirs à toute personne de son choix pour un ou plusieurs objets spéciaux et limités.

Le ou les Gérants sont expressément habilités à mettre les statuts de la Société en harmonie avec les dispositions impératives de la loi et des règlements, sous réserve de ratification de ces modifications par décision des associés statuant dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires. 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.

En cas de pluralité de Gérants, dans les rapports avec les tiers, chacun des Gérants peut faire tout acte de gestion dans l'intérêt de la Société et dispose des mêmes pouvoirs que s'il était Gérant unique.

En cas de pluralité de Gérants, chaque co-gérant dispose du droit de s'opposer à toute opération non encore conclue.

L'opposition formée par l'un d'eux aux actes de son ou de ses co-gérants est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi que ces derniers ont eu connaissance de celle-ci. La conclusion des opérations s'apprécie différemment selon le type d'opérations visées.

En matière contractuelle, l'opposition doit intervenir avant l'échange des consentements.

Pour les actions en justice engagées par la Société, la date limite de validité de l'opposition correspond à la date de dépôt de la requête au greffe du Tribunal compétent.

L'opposition du co-gérant peut être faite sous une forme quelconque pourvu qu'elle soit nettement affirmée.

Le Gérant, ou chacun des Gérants s'ils sont plusieurs, a la signature sociale, donnée par les mots « Pour la Société – Le Gérant », suivis de la signature du Gérant.

18.3 Représentation de la Société

Dans ses rapports avec les tiers, la Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société et agir en son nom en toute circonstance, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux.

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 pour les assemblées générales extraordinaires et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers, effectuer l'une des opérations suivantes :

- acheter, vendre, échanger ou apporter tout immeuble,
- contracter tout emprunt pour le compte de la Société,
- consentir toute hypothèque et autres garanties sur les actifs sociaux.

18.4 Durée des fonctions

La durée des fonctions de Gérant est indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

La démission du Gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés **TROIS (3) mois** au moins à l'avance et par lettre recommandée.

Le Gérant est révocable par une décision des associés statuant dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires.

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

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.

18.5 Rémunération

Chacun des Gérants a droit, en rémunération de ses fonctions, à un traitement fixe ou proportionnel, ou à la fois fixe et proportionnel à passer par frais généraux.

Les modalités d'attribution de cette rémunération ainsi que son montant sont fixés par décision ordinaire des associés. La gérance a droit, en outre, au remboursement de ses frais de représentation et de déplacements.

ARTICLE 19 : Décisions collectives des associés

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.

Certaines décisions devront obligatoirement être prises à l'unanimité des associés selon les dispositions légales, comme l'augmentation des engagements d'un associé

ARTICLE 20 : Droit d'information des associés

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 (1) mois.

Préalablement à l'assemblée générale annuelle, la gérance doit adresser à chacun des associés **QUINZE (15) 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 leurs frais par lettre recommandée.

DP NP

ARTICLE 21 : Assemblées générales

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

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance au lieu du siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation. Par ailleurs, tout associé non gérant peut, à tout moment par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Le gérant doit alors, soit procéder à la consultation des associés, soit s'engager à inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation écrite.

Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par lettre recommandée adressée à chaque associé **QUINZE (15) jours** au moins avant la réunion. La convocation peut aussi être verbale, et même sans délai, pourvu que tous les associés soient présents ou représentés lors de la réunion. La lettre de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées.

Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée ou de se faire représenter par tout mandataire de son choix, sur justificatif d'un mandat donné par écrit.

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.

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 doivent faire mention des noms et prénoms des associés présents ou représentés et du nombre de parts dont ils disposent et, pour les associés représentés, l'identité des mandataires.

ARTICLE 22 : 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 avec accusé réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de **QUINZE (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 23 : Assemblée générale extraordinaire

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions relatives aux actes les plus graves comme la modification des présents statuts et notamment l'augmentation ou la réduction du capital, la fusion, la scission, la dissolution de la Société, et sa transformation.

DP NP

RP

Elle ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, les **DEUX-TIERS (2/3)** et, sur deuxième convocation, le **TIERS (1/3)** des parts sociales ayant le droit de vote. A défaut, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de DEUX (2) mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée. Dans ce cas, le quorum du **TIERS (1/3)** est à nouveau exigé.

Elle statue dans tous les cas à la **majorité des DEUX TIERS (2/3)** des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

ARTICLE 24 : Assemblée générale ordinaire

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.

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

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés possèdent au moins la **MOITIE (1/2)** des parts sociales ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Elle statue dans tous les cas à la majorité des **DEUX TIERS (2/3)** voix dont disposent les associés présents ou représentés.

ARTICLE 25 : Conventions réglementées

Le Gérant ou, s'il en existe un, le Commissaire aux comptes, présente 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.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées avec toute Société dont un associé 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 %, est simultanément Gérant de la Société.

La collectivité des associés statue sur ce rapport et approuve ou désapprouve les conventions, étant précisé que le gérant associé intéressé peut prendre part au vote et que ses parts sont prises en compte pour le calcul de la majorité.

Les conventions que l'assemblée désapprouve produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le ou les gérant(s) de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la Société.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties (article L. 612-5 du Code de commerce).

ARTICLE 26 : Exercice social

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

Par exception, le premier exercice social comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2025.

ARTICLE 27 : Comptes sociaux

Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

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 s'il y a lieu.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la Société doivent être soumis aux associés dans les **SIX (6) mois** de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 28 : Commissaire 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 29 : Affectation et répartition des bénéfices

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.

Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

L'assemblée générale a la faculté de constituer tout poste de réserves générales ou spéciales dont elle détermine l'emploi, s'il y a lieu.

Les dividendes sont prélevés en priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice. Ils doivent être mis en paiement dans les NEUF (9) mois de la clôture de l'exercice, sauf prolongation par décision de justice.

Les pertes de l'exercice, s'il en existe, sont inscrites au report à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à apurement complet.

ARTICLE 30 : Dissolution - Liquidation de la Société

La Société est dissoute dans les cas prévus par la loi et par décision collective des associés prononçant la dissolution anticipée, dans les conditions prévues pour les assemblées générales extraordinaires.

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.

Le Liquidateur, ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société. Il dispose des pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif même à l'amiable. Il est habilité à payer les créanciers sociaux et à répartir le solde disponible entre les associés.

Les associés peuvent autoriser le Liquidateur à continuer les affaires sociales en cours et à en engager de nouvelles pour les seuls besoins de la liquidation.

Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée 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.

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.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées par les associés jusqu'à concurrence du montant de leurs apports. Si toutes les actions sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, lorsque l'associée unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associée unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de **TROIS (3) 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.

ARTICLE 31 : 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 de droit commun.

ARTICLE 32 : Jouissance de la personnalité morale

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

ARTICLE 33 : Etat des actes accomplis pour le compte de la Société en formation

Un état des actes accomplis au nom de la Société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulte et annexé aux présents statuts pour la Société, a été présenté aux associés avant la signature des statuts.

ARTICLE 34 : Option pour l'impôt sur les sociétés

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

ARTICLE 35 : Publicité – Pouvoirs

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

Fait à Toulouse,
Le 9 septembre 2024

En SIX exemplaires

La société RPSUB

Représentée par son Gérant Rémy
PIOTROWSKA



La société JOY

Représentée par son Président David PICHOT



La société MexAR

Représentée par son Président Nicolas PAYA



La société AUMANAMI

Représentée par son Président Matthieu
PALEVODY



La société LCR invest

Représentée par son Président Sébastien JARA



Rémy PIOTROWSKA

« Bon pour acceptation des fonctions de Gérant »



ANNEXE 1

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Monsieur Rémy PIOTROSKA demeurant 12 Rue Sappho à Toulouse (31200), agissant en qualité d'associé et Gérant de la **SCI 4PJ**, Société civile immobilière, au capital 100 000 euros, ayant son siège social au 12 Rue Sappho 31200 Toulouse, en cours de formation, déclare avoir passé pour le compte de ladite Société, en cours de constitution, les actes et engagements détaillés dans l'état qui suit :

Date de l'acte	Nature de l'acte	Montant HT	Montant TTC
	Contrat avec la société CL EXPERT, cabinet d'expertise comptable		
	Ouverture d'un compte de dépôt de capital		

Conformément à l'article 6 du Décret 78-704, la signature des statuts emportera reprise des engagements par la Société dès qu'elle aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Fait à Toulouse, le 9 septembre 2024

Signature



CERTIFICAT DE DÉPÔT DE FONDS

La Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Midi-Pyrénées, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance, au capital de 640 000 000 euros, dont le siège social est situé 10, avenue Maxwell à Toulouse 31100, Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 383 354 594, Intermédiaire d'assurance, Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07019431, carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 3101 2018 000 037 168, Garantie Financière 110 000 euros, représentée par Isabelle BAYLAC en qualité de Expert Middle Office Marché Pro, Dûment habilitée à cet effet,

Certifie,

- Avoir reçu en dépôt la somme de 100 000 € (cent mille euros), représentant l'intégralité du capital libéré sur le compte n° 08 009620507 de la société civile immobilière 4PJ, dont le siège social est situé au 12 Impasse Sappho – 31 200 Toulouse au capital social de 100 000 €.
- Avoir reçu du (des) déposant(s) une liste comportant le nom, prénom et domicile des souscripteurs avec l'indication des sommes versées par chacun d'eux pour le compte de la société en formation, à savoir :
 - ✓ La Société à responsabilité limitée à associé unique RPSUB, inscrite au RCS de Toulouse sous le N° 749 823 795 représentée par M. Rémy PIOTROWSKA a versé la somme de 20 000€ (vingt mille euros).
 - ✓ La Société par actions simplifiée JOY inscrite au RCS de Toulouse sous le N° 931 967 624 a versé la somme de 20 000€ (vingt mille euros)
 - ✓ La Société par actions simplifiée MexAR, inscrite au RCS de Toulouse sous le N° 931 655 278 a versé la somme de 20 000€ (vingt mille euros)
 - ✓ La Société par actions simplifiée AUMANAMI inscrite au RCS de Toulouse sous le N° 931 535 637 a versé la somme de 20 000€ (vingt mille euros).
 - ✓ La Société par actions simplifiée LCR invest inscrite au RCS de Toulouse sous le N° 910 833 029 a versé la somme de 20 000€ (vingt mille euros).
- Avoir constaté la concordance entre les versements et les sommes indiquées comme versées par chaque actionnaire sur la liste des actionnaires qui lui a été remise.
-

Cette somme restera immobilisée dans les conditions légales et réglementaires.

Fait à Toulouse, le 6 septembre 2024



