

Bordereau attestant l'exactitude des informations - ST NAZAIRE - 4402 - Actes des sociétés (A) -
Dépôt le 26/09/2024 - 5308 - 2007 D 51040 - 500 077 987 - 4A IMMO

4A IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 17 rue du Traité de Paris
44210 PORNIC
RCS SAINT NAZAIRE 500 077 987

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU 06 SEPTEMBRE 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,
Le 6 septembre 2024,
A 15 heures 30,

Les associés de la société **4A IMMO**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, divisé en 100 parts de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, au siège social, sur convocation de la gérance.

Sont présents :

La société 2A INVEST, Représentée par Madame Amélie AUPIAIS , cogérante, Titulaire de.....	49 parts sociales
Monsieur Alain AUPIAIS, Titulaire de.....	2 parts sociales
Madame Amélie AUPIAIS, Titulaire de.....	49 parts sociales

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

L'Assemblée est présidée par **Madame Amélie AUPIAIS**, gérante associée.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de la gérance,
- Libération du capital social,
- Agrément d'une cession de parts au profit de la société 2A INVEST,
- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

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

- une copie de la demande d'agrément,
- 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.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide d'appeler la libération totale du capital social souscrit à la constitution de la Société, soit la somme de 1 000 euros.

L'Assemblée Générale constate la libération immédiate par dépôt de ladite somme dans la caisse sociale par les associés au prorata de leur participation au capital de la société, soit :

- Par la société 2A INVEST, la somme de 490 euros,
- Par Madame Amélie AUPIAIS, la somme de 490 euros,
- Par Monsieur Alain AUPIAIS, la somme de 20 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et pris connaissance du projet de Monsieur Alain AUPIAIS de céder à la société 2A INVEST, société civile au capital de 11 200 euros, ayant son siège social 17 rue du Traité de Paris - 44210 PORNIC, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 483 425 559 RCS SAINT NAZAIRE, associée de la Société, les 2 parts sociales numérotées 50 à 51 lui appartenant dans la Société,

Décide, conformément à l'article 13 des statuts, d'autoriser ladite cession, qui sera réalisée à compter du jour où la cession régularisée sera signifiée à la Société ou inscrite sur le registre des transferts tenu par la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, décide, sous la condition suspensive de la réalisation de la cession autorisée, que les article 6 et 7 des statuts seront, de plein droit, complétés et remplacés par les dispositions ci-après à compter du jour où cette cession sera rendue opposable à la Société.

ARTICLE 6 – APPORTS

Cet article est complété du paragraphe suivant :

« Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 septembre 2024 Monsieur Alain AUPIAIS a cédé à la société 2A INVEST, deux (2) parts sociales de 10 euros lui appartenant dans la Société. »

« ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE EUROS (1 000 €).

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

*- La société 2A INVEST,
à concurrence de cinquante et une (51) parts sociales,
numérotées de 1 à 51, ci 51 parts sociales*

*- Mademoiselle Amélie AUPIAIS,
à concurrence de quarante neuf (49) parts sociales,
numérotées de 52 à 100, ci 49 parts sociales*

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal et au **Cabinet ORATIO AVOCATS, 5 rue Albert Londres 44300 NANTES**, pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution 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.

Amélie AUPIAIS

DocuSigned by:
 **Amélie AUPIAIS**
9CBDA84E363D4C7...

Pour la société 2A INVEST
Amélie AUPIAIS

Signé par :
 **2A INVEST**
9CBDA84E363D4C7...

Alain AUPIAIS

Signé par :
 **Alain AUPIAIS**
9CBDA84E363D4C7...



4A IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 17 rue du Traité de Paris
44210 PORNIC
500 077 987 RCS SAINT-NAZAIRE

Acte de cessions de Titres



Entre

Monsieur Alain AUPIAIS

Cédant

ET

La société 2A INVEST

Cessionnaire

En date du 6 septembre 2024

ENTRE :

Monsieur Alain, Pierre, Georges AUPIAIS

Né le 25 janvier 1948 à SAVENAY (44)

De nationalité française

Demeurant Avenida de Portugal 494 – 2765-272 ESTORIL, Portugal

Marié avec Madame Fabiola JEANLICE-AUPIAIS sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me Frédéric DUVERT, Notaire à Pornic, le 19 novembre 2012, préalable à leur union célébrée le 23 janvier 2013 à la Mairie de PORT LOUIS (Ile Maurice).

Ci-après dénommée le « **Cédant** »

ET

La société 2A INVEST

Société civile au capital de 11 200 Euros

Dont le siège social est 17 rue du Traité de Paris - 44210 PORNIC

Immatriculée sous le numéro 483 425 559 RCS SAINT-NAZAIRE

Représentée par **Madame Amélie AUPIAIS**, en sa qualité de cogérante.

Ci-après dénommée le « **Cessionnaire** »

IL A ÉTÉ PREALABLEMENT A LA CESSIION D'ACTIONS, OBJET DES PRESENTES, EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. La société 4A IMMO a été immatriculée le 20 septembre 2007 (la « **Société** »).
- B. Le capital de la Société, d'un montant de 1.000 euros divisé en 100 parts sociales de 10 euros de valeur nominale chacune, de même catégorie, est réparti comme suit :

Associés	Pleine Propriété
SOCIÉTÉ 2A INVEST	49 parts
Alain AUPIAIS	2 parts
Amélie AUPIAIS	49 parts
Total	100 parts

- C. La Société est soumise depuis sa constitution au régime fiscal de l'article 8 du Code général des impôts et n'a jamais été assujettie à l'impôt sur les sociétés.
- D. Conformément à l'article 13 des statuts, Monsieur Alain AUPIAIS a notifié son intention de céder la totalité des 2 parts sociales qu'il détient dans le capital de la Société (les « **Titres Cédés** »).
- E. La société 2A INVEST, associée, a notifié son intention d'acquérir les Titres Cédés.
- F. Par conséquent, les Parties ont décidé de conclure le présent acte de cession des Titres Cédés (l' « **Acte** »).

CECI EXPOSE, ILS ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – DÉFINITION

À moins qu'il n'en soit expressément stipulé autrement, les termes commençant par une majuscule auront la signification qui leur est attribuée ci-dessous :

- "**Acte**" désigne le présent acte de cession de Titres Cédés.
- "**Cédant**" désigne **Monsieur Alain AUPIAIS**, demeurant Avenida de Portugal 494, 2765-272 ESTORIL, Portugal.
- "**Cessionnaire**" désigne la société **2A INVEST**, société civile au capital de 11 200 euros, dont le siège social est sis 17 rue du Traité de Paris 44210 PORNIC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 483 425 559 RCS SAINT-NAZAIRE.
- "**Parties**" désigne ensemble le Cédant et le Cessionnaire.
- "**Société**" désigne la société **4A MMO**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 17 rue du Traité de Paris 44210 PORNIC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-NAZAIRE sous le numéro 500 077 987.
- "**Titres Cédés**" désigne les 2 parts sociales numérotées 50 et 51 de la Société qui font l'objet de la cession.

ARTICLE 2 – CESSION

Le Cédant cède par les présentes, la pleine propriété des Titres Cédés au profit du Cessionnaire, qui l'accepte.

ARTICLE 3 – PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

Le Cessionnaire a la propriété et la jouissance des Titres Cédés à compter de ce jour et est subrogé dans tous les droits et obligations attachés à ces Titres Cédés.

En conséquence, tout dividende, acompte net sur dividende ou tout autre produit revenant aux Titres Cédés, bénéficiera exclusivement et totalement au Cessionnaire.

ARTICLE 4 – PRIX

La présente cession des Titres Cédés est consentie et acceptée moyennant le prix global d'UN EURO (1 €).

ARTICLE 5 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix de cession est payé comptant ce jour par le Cessionnaire au Cédant.

Le Cédant en consent au Cessionnaire bonne et valable quittance.

ARTICLE 6 – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur Alain AUPIAIS est titulaire des 2 parts cédées pour les avoir souscrites à la constitution de la Société, le 24 juillet 2007.

ARTICLE 7 - AGRÉMENT DE LA CESSION

Conformément à l'article 13 des statuts, la présente cession a été agréée préalablement aux présentes par une décision collective des associés en date de ce jour.

ARTICLE 8 - DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le Cédant déclare :

- Que les Titres Cédés sont libres de tout nantissement et ne font l'objet d'aucune procédure susceptible de faire obstacle à leur cession,
- Qu'il est habituellement résident au Portugal au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger,
- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes, qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements.

Le Cessionnaire déclare :

- Qu'il a la pleine capacité civile pour s'engager dans le cadre des présentes, qu'il ne fait l'objet d'aucune procédure collective et n'est pas en état de cessation des paiements,
- Qu'il a la qualité de résident au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.

ARTICLE 9 – ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

Il a été expressément convenu entre les Parties qu'aucune garantie d'actif et/ou passif ne sera consentie par le Cédant au profit du Cessionnaire.

L'absence de garantie d'actif et/ou de passif a été prise en compte dans la détermination du prix des Titres Cédés objet de la présente cession.

ARTICLE 10 - ENREGISTREMENT

La présente cession sera soumise à enregistrement.

Il est précisé que la Société est une société à prépondérance immobilière au sens de l'article 726 du Code général des impôts.

Droits d'enregistrement

Il est perçu un droit de 5 % liquidé sur le prix de cession.

En conséquence, **le montant des droits d'enregistrement est de 25 euros.**

ARTICLE 11 – IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE

Le Cédant est avisé qu'il lui appartient de procéder à la déclaration de la plus ou moins-value réalisée auprès de l'Administration Fiscale, et, le cas échéant, d'acquitter l'impôt et les prélèvements sociaux y afférent.

Le Cédant déclare en application des dispositions de l'article 74 SJ de l'Annexe II du Code général des impôts :

- pour l'imposition de ses revenus dépendre du Service des impôts des particuliers des non-résidents, 10 rue du Centre, TSA 10010, 93465 Noisy-le-Grand Cedex ;
- qu'il a souscrit les parts sociales, objet de la cession, lors de la constitution de la Société, au prix de souscription de 10 euros par part, soit pour les 2 parts la somme de 20 euros ;
- que le prix de cession est de 1 euro pour les 2 parts cédées.

Le cas échéant, le Cédant fera son affaire personnelle, au titre des plus-values immobilières privées :

- De la déclaration de plus-value et du paiement des droits exigibles ;
- De la mention de la plus-value imposable réalisée en vertu des présentes avec l'ensemble de ses revenus, à l'effet de déterminer son revenu fiscal de référence, ceci sous réserve qu'il ne soit pas susceptible de bénéficier d'un cas d'exonération.

ARTICLE 12 - LOI APPLICABLE

Le présent acte est soumis à la loi française.

ARTICLE 13 - CONCILIATION ET RÈGLEMENT DES LITIGES

Pour toute contestation relative à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de l'Acte, les Parties s'engagent à soumettre leur différend, préalablement à toute instance judiciaire, à un conciliateur.

Ce conciliateur sera choisi d'un commun accord entre le Cédant et le Cessionnaire dans les quinze (15) jours de la notification d'une demande de conciliation émanant de l'une des Parties.

En cas d'accord, le conciliateur dressera un procès-verbal de conciliation qui sera signé par toutes les Parties et qui vaudra transaction.

En cas d'impossibilité de désigner un conciliateur dans le délai imparti, ou en cas de persistance du désaccord passé le délai de deux (2) mois à compter de la désignation du

conciliateur, chacune des Parties retrouvera sa liberté pour porter le différend devant le tribunal compétent.

Toutes contestations qui s'élèveraient entre les Parties relativement à l'interprétation et/ou à l'exécution de l'Acte seront soumises à la juridiction compétente.

ARTICLE 14 - FRAIS

Les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y obligent.

ARTICLE 15 – FORMALITÉS DE PUBLICITÉ - POUVOIRS

La présente cession est opposable à la Société après accomplissement des formalités conformément aux dispositions légales.

Tous pouvoirs sont conférés à la société **ORATIO Avocats sise 5, rue Albert Londres 44300 NANTES** et au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

ARTICLE 16 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif énoncé en tête des présentes.

Toute notification ou communication au titre du présent Acte devra être faite par écrit et sera considérée comme ayant été donnée et reçue :

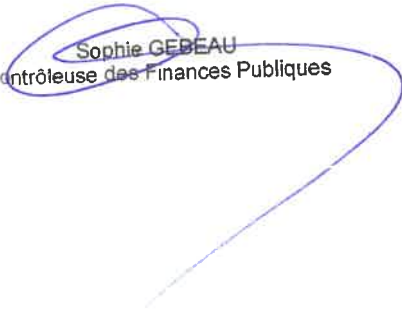
- (i) le jour même lorsqu'elle aura été donnée en main propre contre décharge signée et datée par le récipiendaire,
- (ii) le jour suivant lorsqu'elle aura été envoyée par télécopie ou autre communication par fac-similé, et confirmée par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée sous 24 heures,
- (iii) le jour de la réception ou de l'avis de premier passage, quand l'expédition a été faite par lettre recommandée avec accusé de réception,
- (iv) le jour de la réception lorsque la notification aura été faite par courriel.

Acte sous signature électronique via le procédé DOCUSIGN, conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil.

Le 6 septembre 2024

<u>Le Cédant</u> M. Alain AUPIAIS	Signé par :  Alain AUPIAIS 9CBDA84E363D4C7...
<u>Le Cessionnaire</u> La société 2A INVEST <i>Représentée par Mme Amélie AUPIAIS</i>	Signé par :  2A INVEST 9CBDA84E363D4C7...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
SAINT-NAZAIRE
Le 13/09/2024 Dossier 2024 00033729, référence 4401F04 2024 A 01490
Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros


Sophie GEBEAU
Contrôleuse des Finances Publiques



4A IMMO

Société civile immobilière au capital de 1 000 €
Siège social : 17 rue du Traité de Paris
44210 PORNIC
500 077 987 RCS SAINT-NAZAIRE

STATUTS MIS A JOUR
PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 06 SEPTEMBRE 2024

Certifiés conformes
La Gérance

DocuSigned by:
 **Amélie AUPIAIS**
9CBDA84E363D4C7...

STATUTS

TITRE PREMIER. - FORME, OBJET, DÉNOMINATION, SIEGE, DURÉE

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, leur administration et leur exploitation par bail, location ou autrement de tous immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement,

- éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est : **4A IMMO.**

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" 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 : **17 rue du Traité de Paris - 44210 PORNIC.**

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 dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II. - APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6 - APPORTS

Le capital social est constitué par les apports suivants :

- Apports en numéraire

Il est apporté en numéraire :

- par Monsieur Alain AUPIAIS, la somme de	510,00 euros
- par Mademoiselle Amélie AUPIAIS, la somme de	490,00 euros

Soit au total la somme de 1000 euros, laquelle somme sera libérée sur premier appel de la gérance.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 juin 2008, Monsieur Alain AUPIAIS a cédé, sous les garanties de fait et de droit à la société 2A INVEST, quarante neuf (49) parts sociales de 10 euros lui appartenant dans la Société.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 06 septembre 2024 Monsieur Alain AUPIAIS a cédé à la société 2A INVEST, deux (2) parts sociales de 10 euros lui appartenant dans la Société.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

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

Il est divisé en 100 parts de 10 euros chacune, lesquelles sont attribuées comme suit :

- La société 2A INVEST,
à concurrence de cinquante et une (51) parts sociales,
numérotées de 1 à 51, ci 51 parts sociales

- Mademoiselle Amélie AUPIAIS,
à concurrence de quarante neuf (49) parts sociales,
numérotées de 52 à 100, ci 49 parts sociales

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

ARTICLE 8 - MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. - PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1- Droits aux bénéfices, obligations aux pertes

Chaque part sociale donne à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social.

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

Les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la Société.

2 - Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale.

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatées ci-après.

3 - Transmission des droits et obligations des 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.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

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

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.

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13 - CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - Cession entre vifs.

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée par exploit d'huissier ou être acceptée par elle dans un acte notarié.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous, et ce, même si les cessions sont consenties au conjoint ou à des ascendants ou descendants du cédant.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les quinze jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé à l'unanimité des associés. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

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.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

1) Décès d'un associé.

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais elle continuera avec le conjoint survivant ou les descendants du défunt sans qu'il soit besoin d'un agrément des associés. Si, par suite des règles de dévolution successorale, les parts du défunt passaient à toute autre personne, celle-ci devrait solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

2) Donation - Liquidation de communauté.

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées.

Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

3) 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 soumises aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions susrelatées.

ARTICLE 14 - RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société après autorisation donnée par la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération, se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

ARTICLE 15 - 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.

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.

TITRE V. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 16 - GÉRANCE

1 - La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

2 - Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée trois (3) mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts.

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

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

La nomination et la cessation de fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

3 - Dans les rapports entre les associés, la gérance peut faire tous actes de gestion que demande l'intérêt de la Société. 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.

Toutefois, à titre de règlement intérieur, et sans que ces limitations soient opposables aux tiers, la gérance ne pourra sans y avoir été autorisée au préalable par une décision ordinaire des associés, acheter, vendre ou échanger tous immeubles, acquérir et céder toute mitoyenneté, stipuler et accepter toutes servitudes, contracter tous emprunts pour le compte de la Société autres que les découverts normaux en banque, consentir toutes hypothèques et autres garanties sur les actifs sociaux.

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

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.

Le gérant peut consentir hypothèque ou toute autre sûreté réelle sur les biens de la Société en vertu des pouvoirs pouvant résulter des présents statuts, de délibérations ou délégations établies sous signatures privées, alors même que la constitution de l'hypothèque ou de la sûreté doit l'être par acte authentique.

La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature du ou des gérants, de l'un ou de plusieurs d'entre eux, précédée de la mention "Pour la société 4A IMMO", complétée par l'une des expressions suivantes : "Le gérant", "Un gérant" ou "Les gérants".

4 - 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 faits, 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 réparation du dommage.

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.

5 - Les gérants peuvent 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

1 - Nature - Majorité

Les décisions collectives des associés sont dites ordinaires ou extraordinaires.

a) 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 ou encore celles qui exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée ci-dessous.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider notamment :

- l'augmentation ou la réduction du capital social ;
- la prorogation de la société ;
- sa dissolution ;
- sa transformation en société de toute autre forme.

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

b) Sont de nature ordinaire toutes 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 écrit d'ensemble des gérants sur l'activité de la société au cours de l'année civile écoulée (ou : de l'exercice écoulé) comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.
- celles 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 la moitié au moins du capital social.

2 - Modalités

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 en assemblée. Elles peuvent aussi résulter d'une consultation par correspondance.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires sont convoquées par le gérant.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition de compte, la communication desdites pièces et documents a lieu dans les conditions relatées à l'article ci-après.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant fait droit à la demande, il procède à la convocation des associés ou à leur consultation par écrit. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration d'un délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Chaque associé a le droit de participer aux décisions collectives et dispose d'un nombre de voix égal à celui des parts qu'il possède. Chaque associé peut se faire représenter aux assemblées par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

La délibération ne peut porter sur aucun autre objet que ceux visés dans l'ordre du jour.

L'assemblée est réunie au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle 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.

L'Assemblée peut désigner un secrétaire qui peut être pris en dehors des associés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial 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.

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.

La détermination, même à l'égard des tiers, des membres de l'assemblée, peut résulter de la simple indication de leur nom au procès-verbal.

ARTICLE 18 - 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.

ARTICLE 19 - EXERCICE SOCIAL - COMPTES SOCIAUX

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le **1er janvier** et finit le **31 décembre**.

Conformément aux dispositions des articles 1855 et 1856 du Code Civil ; au moins une fois par an, le gérant, tient à la disposition des associés des livres et documents sociaux et 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.

ARTICLE 20 - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

Le bénéfice ou la perte de l'exercice est affecté par décision des associés réunis en assemblée générale ordinaire.

TITRE VI. - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 21 - TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, ou en G.I.E. 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 22 - 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 23 - LIQUIDATION

La dissolution de la Société entraîne sa liquidation. La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la publication de la clôture de celle-ci.

Pendant la durée de la liquidation, la dénomination de la Société suivie de la mention "société en liquidation", puis du nom du ou des liquidateurs, doit figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La collectivité des associés nomme un liquidateur, qui peut être le gérant, à la majorité simple des voix; elle fixe ses pouvoirs et sa rémunération.

Le liquidateur dispose des pouvoirs les plus étendus, et notamment celui de pouvoir réaliser l'actif, même à l'amiable, afin de parvenir à l'entière liquidation de la Société. Il peut être autorisé par les associés à continuer les affaires en cours ou à faire entreprendre de nouvelles activités par la Société, pour les besoins de la liquidation.

Le liquidateur rend compte, une fois par an, de l'accomplissement de sa mission aux associés réunis en assemblée. La décision de clôture de la liquidation est prise par les associés après approbation des comptes définitifs de liquidation.

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.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, le partage de l'actif est effectué entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices. Les règles concernant le partage des successions y compris l'attribution préférentielle s'appliquent au partage entre associés.

TITRE VII. - DIVERS

ARTICLE 24 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient surgir pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés ou entre la Société et les associés, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des présents statuts, seront soumises aux tribunaux compétents.