

4C IMMO

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
Au capital de 900 €
4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof
31100 TOULOUSE

STATUTS CONSTITUTIFS

pc fc ^{pc} vc

4C IMMO

Société Civile Immobilière

Les soussignés :

1°- Madame HURE épouse CHEVRETON Véronique, Monique, Marie-Noëlle, née le 7 décembre 1970 à Cholet (49), mariée à Monsieur CHEVRETON Franck, Désiré le 7 septembre 1996 à Cholet sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalablement conclu à leur union, régime n'ayant subi aucune modification depuis lors, de nationalité française, demeurant 4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE, résidente française au sens de la réglementation fiscale,

2°- Monsieur CHEVRETON Franck, Désiré, né le 23 Août 1970 à Tours (37), marié à Madame HURE Véronique, Monique, Marie-Noëlle le 7 septembre 1996 à Cholet sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalablement conclu à leur union, régime n'ayant subi aucune modification depuis lors, de nationalité française, demeurant 4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE, résident français au sens de la réglementation fiscale,

3°- Monsieur CHEVRETON Pierre, Pacal, Gérard, né le 11 juin 1999 à Tours (37), célibataire, non pacsé, de nationalité française, demeurant 4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE, résident français au sens de la réglementation fiscale,

4°- Monsieur CHEVRETON Paul, Christian, Jacques, né le 19 avril 2003 à Toulouse (31), célibataire, non pacsé, de nationalité française, demeurant 4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE, résident français au sens de la réglementation fiscale,

5°- FRAVER HOLDING, SARL au capital de 571.550 € ayant son siège social 4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE, Immatriculée au RCS de Toulouse sous le n° 531 696 680, représentée par son gérant, Monsieur Franck CHEVRETON,

Ont établi, de la manière suivante, les statuts d'une Société Civile devant exister entre eux :

PC PC
PC 1 FC

STATUTS

TITRE I

FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE SOCIAL – DURÉE

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et celles qui pourraient l'être ultérieurement, **une société civile** qui sera régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code Civil, les décrets pris pour leur application et par les présents statuts.

ARTICLE 2 – OBJET

La société a pour objet :

- l'acquisition, la gestion et l'administration de tout immeuble et de tout terrain détenus en pleine propriété, en usufruit seulement ou en nue-propriété seulement,
- la construction, l'entretien, la rénovation, l'aménagement et la location de tout bien immobilier,
- L'emprunt de tous fonds nécessaires à la réalisation de cet objet,
- et plus généralement toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à cet objet, à la condition que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : **4C IMMO**

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou documents émanant de la société et destinés aux tiers. Elle doit être précédée ou suivie des mots « société civile immobilière », de l'énonciation du capital social, de l'adresse du siège social et du numéro SIREN suivi du siège du Tribunal au Greffe duquel la société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé à l'adresse suivante : **4, allée du Docteur Lejzer Zamenhof 31100 TOULOUSE**

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5 – DURÉE

La société est constituée pour une durée de **quatre vingt dix neuf ans** à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sous réserve des cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévues aux présents statuts.

PC PC
PC ²FC

TITRE II
APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – APPORTS

Les soussignés apportent en numéraire à la société :

- | | | |
|---|----------------------|---------------------|
| 1° - Madame HURE Véronique , épouse CHEVRETON, | la somme de : | 485,00 Euros |
| 2° - Monsieur CHEVRETON Franck, | la somme de : | 485,00 Euros |
| 3° - Monsieur CHERVRETON Pierre, | la somme de : | 10,00 Euros |
| 4° - Monsieur CHEVRETON Paul, | la somme de : | 10,00 Euros |
| 5° - SARL FRAVER HOLDING, | la somme de : | 10,00 Euros |

Total des apports : 1.000,00 Euros.

Lesquelles sommes seront versées à la société au fur et à mesure des appels de fonds qui seront lancés par la gérance.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **mille euros (1.000 €)**, représentant le montant des apports ci-dessus indiqués.

La société est constituée avec un capital variable. Le capital social est susceptible d'augmentation par des apports successifs faits par les associés ou l'admission d'associés nouveaux et de diminution par la reprise totale ou partielle des apports effectués.

Le capital social minimum autorisé est fixé à mille euros (1.000 €).

Le capital social maximum autorisé est fixé à six millions d'euros (6.000.000 €).

Le capital social est divisé en 1.000 parts sociales de 1 Euros chacune, numérotées de 1 à 1.000 inclus.

Ces parts sociales sont attribuées aux associés susnommés en rémunération de leurs apports respectifs, à savoir :

1°- Madame HURE Véronique , épouse CHEVRETON : 485 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 1 à 485 inclus, représentatives de son apport en numéraire.
Madame HURE Véronique, épouse CHEVRETON, déclare que les fonds objet du présent apport lui appartiennent personnellement.

2°- Monsieur CHEVRETON Franck : 485 parts sociales en pleine propriété, numérotées de 486 à 970 inclus, représentatives de son apport en numéraire.
Monsieur CHEVRETON Franck déclare que les fonds objet du présent apport lui appartiennent personnellement.

VC PC
PC ³ FC

3°- Monsieur CHEVRETON Pierre : 10 parts sociales en en pleine propriété, numérotées de 971 à 980 inclus représentatives de son apport en numéraire.

Monsieur CHEVRETON Pierre déclare que les fonds objet du présent apport lui appartiennent personnellement.

4°- Monsieur CHEVRETON Paul : 10 parts sociales en en pleine propriété, numérotées de 981 à 990 inclus représentatives de son apport en numéraire.

Monsieur CHEVRETON Paul déclare que les fonds objet du présent apport lui appartiennent personnellement.

5°- SARL FRAVER HOLDING : 10 parts sociales en en pleine propriété, numérotées de 991 à 1.000 inclus, représentatives de son apport en numéraire.

ARTICLE 8 – MODIFICATION DU CAPITAL

Le capital social pourra être augmenté par des apports en espèces ou en nature, effectués par les associés originaires ou/et par des nouveaux membres ou par incorporation de comptes courants.

Le capital social pourra également être diminué par la reprise totale ou partielle des apports ou par achat ou annulation de parts sociales, résultant du retrait, de l'exclusion ou du décès d'un ou de plusieurs associés.

Les mouvements de modification du capital social intervenant dans le cadre de la variabilité du capital, ne font pas l'objet de formalité et de publicité au registre du commerce.

L'assemblée générale extraordinaire décide de l'augmentation et de la réduction du capital social.

ARTICLE 9 – REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES ET DES DROITS AFFÉRENTS

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles sont inscrites sur un registre tenu au siège de la société. Les droits de chaque associé résultent seulement des présents statuts, des actes qui pourraient les modifier et des cessions qui seraient régulièrement consenties et constatées. Une copie ou un extrait de ces actes, certifié par la gérance, sera délivré à chaque associé, sur sa demande et à ses frais.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. En cas d'indivision, les copropriétaires seront tenus de se faire représenter auprès de la société par un mandataire unique.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un démembrement de propriété, le droit de vote appartient :

- à l'usufruitier pour toutes les décisions ordinaires, notamment en matière d'affectation du résultat, de conclusion de baux et emprunts ou de nomination, révocation et rémunération du gérant ; ainsi qu'en matière de cession de parts ou de modifications de l'affectation et de la répartition des bénéfices.
- au nu-propriétaire pour toutes les autres décisions, excepté en matière de vente d'actif immobilier ou mobilier, d'acquisition ou échange d'actif immobilier, de modification de l'objet social ou de dissolution anticipée, pour lesquelles l'accord de l'usufruitier est également requis.

✓ PC
PC⁴ FC

Dans tous les cas, usufruitier et nu-propiétaire disposent du droit de participer à toute assemblée générale, quand bien même leur vote n'est pas requis.

ARTICLE 10 – DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIÉS

10.1 ♦ Droit de retrait :

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord de ses co-associés, pris en la forme d'une décision collective extraordinaire, les voix du retrayant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La demande de retrait doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la société et à chacun des associés trois mois avant la date d'effet. Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par décision du Tribunal de Grande Instance.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits, fixée à l'amiable ou à défaut par un expert désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code Civil.

Si le bien qu'il a apporté et dont les parts sociales 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. A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code Civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le remboursement aura lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur des droits est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation. Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant.

Le gérant, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

10.2 ♦ Droit financiers :

Chaque part sociale donne droit, dans les résultats bénéficiaires ou déficitaires (qu'ils soient courants ou exceptionnels), dans les réserves, dans les reports à nouveaux, dans l'actif social et dans le boni ou le mali de liquidation, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Toutefois, les associés pourront, par décision prise en assemblée générale extraordinaire adoptée à la majorité renforcée des associés, présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (75 %) des droits de vote, étant précisé que chaque associé dispose du nombre de voix tel qu'il est prévu à l'article 10.3. des présents statuts intitulé « *Droit d'intervention dans la vie sociale* », et réunie avant la date de clôture de l'exercice comptable, décider une affectation du résultat différente de la clé de répartition prévue ci-dessus.

10.3 ♦ Droit d'intervention dans la vie sociale :

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter.

Les opérations soumises par la loi ou/et par les présents statuts à une décision collective des associés sont prises aux conditions de vote suivantes : chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il détient. Chaque part sociale ouvre donc droit à une voix.

VR
PC 5 PC
FC

Toutefois, les associés pourront, par décision prise en assemblée générale extraordinaire adoptée à la majorité renforcée des associés, présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (75 %) des droits de vote, décider pour l'avenir d'une répartition des droits de vote différente de la clé de répartition prévue ci-dessus.

10.4 ♦ Responsabilité :

Le propriétaire de parts sociales est indéfiniment responsable des dettes sociales à l'égard des tiers, mais à proportion seulement de sa quote-part dans le capital social. Toutefois, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre l'associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part sociale emporte, de plein droit, l'adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et par la gérance.

ARTICLE 11 – CESSIONS DE PARTS SOCIALES

11.1 ♦ Forme des cessions :

Toute cession de parts sociales doit être constatée par écrit, soit par acte sous seing privé enregistré, soit par acte authentique.

11.2 ♦ Opposabilité des cessions :

Les cessions de parts sociales seront opposables à la société :

- soit, après leur inscription sur un registre tenu spécialement à cet effet par le gérant,
- soit, après signification par acte d'huissier,
- soit, après l'acceptation par la société dans un acte notarié
- soit par envoi au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception.

En outre, pour être opposables aux tiers, ces cessions devront faire l'objet d'un dépôt au Greffe du Tribunal compétent d'un original de l'acte sous seing privé ou d'une copie authentique de l'acte notarié. À défaut, le cédant sera réputé, vis-à-vis des tiers, avoir conservé sa qualité d'associé. Il restera tenu à leur égard de toutes les obligations attachées à cette qualité.

ARTICLE 12 – CLAUSE DE PRÉEMPTION

Toutes les cessions de parts sociales à titre onéreux, même entre associés ou au profit du conjoint, d'ascendants ou de descendants, à quelque titre que ce soit, sont soumises au respect du droit de préemption conféré aux associés, dans les conditions et suivant la procédure indiquée au présent article, et ce à peine de nullité de la cession.

L'associé cédant doit notifier au gérant de la société et à chacun des associés son projet de cession, par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre remise en main propre contre décharge, en indiquant :

- le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée,
- le prix proposé,
- s'il s'agit d'une personne physique, les nom, prénom(s) et adresse du cessionnaire,
- s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la forme, le capital, l'adresse du siège social et le numéro RCS du cessionnaire.

VC
PC
6
FC

Chaque associé bénéficie d'un droit de préemption qui peut être exercé par notification, par lettre recommandée avec avis de réception, au gérant de la société, dans le délai de deux mois de la réception de la notification visée au second alinéa du présent article.

Si les droits de préemption n'ont pas été exercés dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications, la cession envisagée pourra être réalisée aux conditions indiquées par l'associé cédant dans sa notification, sous réserve de la procédure d'agrément prévue à l'article 13 des présents statuts intitulé « *CLAUSE D'AGRÉMENT* ».

Le délai de deux mois mentionné au présent paragraphe n'aura pas à être respecté si tous les associés ont expressément renoncé par écrit à exercer leur droit de préemption avant l'expiration du délai.

À l'expiration de ce délai de deux mois, le gérant doit notifier à l'associé cédant le résultat de la procédure de préemption, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si les droits de préemption exercés sont supérieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, lesdites parts sociales sont réparties par le gérant entre les associés qui ont exercé leur droit de préemption, dans la limite de leurs demandes, au prorata de leur participation dans le capital de la société.

Si les droits de préemption exercés sont inférieurs au nombre de parts sociales dont la cession est envisagée, ils seront réputés n'avoir jamais été exercés et la cession envisagée pourra être réalisée aux conditions indiquées par l'associé cédant dans sa notification, sous réserve de la procédure d'agrément prévue à l'article 13 des présents statuts intitulé « *CLAUSE D'AGRÉMENT* ».

Si l'exercice du droit de préemption porte sur une cession entre associés déjà présents, lesdites parts sociales sont réparties par le gérant entre l'associé cessionnaire et le ou les associés qui ont exercés leurs droits de préemption, dans la limite de leurs demandes respectives, au prorata de leurs participations dans le capital de la société.

En cas d'exercice du droit de préemption, la cession doit intervenir dans un délai d'un mois contre paiement du prix indiqué par l'associé cédant dans sa notification.

ARTICLE 13 – CLAUSE D'AGRÉMENT

Si le droit de préemption conféré aux associés n'a pas été exercé, les cessions de parts sociales, à titre onéreux ou à titre gratuit, au profit du conjoint, d'ascendants ou de descendants, à quelque titre que ce soit, sont soumises à agrément dans les conditions et suivant la procédure prévue par la loi et le présent article, et ce à peine de nullité de la cession.

Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.

Toutes les autres cessions requièrent le consentement de la majorité renforcée des associés, présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (75 %) des droits de vote, étant précisé que chaque associé dispose du nombre de voix tel qu'il est prévu à l'article 10.3 des présents statuts intitulé « *Droit d'intervention dans la vie sociale* » et que l'associé cédant ne prend pas part au vote.

Afin d'obtenir cet agrément, l'associé qui envisage de céder ses parts sociales devra notifier le projet de cession à la société et à chacun de ses associés. Il indiquera le nombre de parts sociales à céder, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire et le prix proposé.

VC PC
PC 7 FC

Cette notification sera faite soit sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, soit sous forme d'acte extrajudiciaire, soit par remise en main propre contre récépissé.

Dans les quinze jours de la notification du projet de cession à la société, la gérance devra consulter les associés par écrit afin d'obtenir cet agrément.

Dans les quinze jours de l'envoi de cette lettre, chaque associé, à l'exception du cédant, devra faire connaître à la société, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, ou remise au gérant contre récépissé, s'il accepte ou non cet agrément et, dans la négative, le nombre de parts sociales qu'il se propose d'acquérir. À défaut d'une réponse dans les quinze jours, l'agrément est acquis tacitement.

La gérance notifiera la décision à l'associé cédant par lettre recommandée avec avis de réception ou par la remise en main propre contre récépissé, dans le mois de la demande.

Cession agréée :

Si la cession de parts sociales est agréée, elle devra être régularisée avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'agrément. Passé ce délai et à défaut de régularisation, le cédant sera réputé avoir renoncé à la cession projetée.

Refus d'agrément et offre d'achat :

Lorsque les associés et/ou le(s) gérant(s) refusent le cessionnaire proposé, les associés peuvent, soit racheter les parts sociales eux-mêmes, soit proposer une tierce personne ayant obtenu l'agrément, soit faire racheter les parts sociales par la société.

Si plusieurs associés se portent cessionnaires, les parts sociales seront réparties entre eux proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, sauf accord contraire.

Devront être notifiés à l'associé cédant : le refus d'agrément, le nom du ou des cessionnaires proposés ou l'offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

En cas de contestation sur le prix, il sera fixé par un expert désigné par le candidat acquéreur et le cédant ou, à défaut d'accord entre eux, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si le prix fixé par expert n'est pas accepté par l'associé cédant, ce dernier pourra conserver ses parts sociales.

Refus d'agrément et défaut d'offre d'achat :

Si aucune offre d'achat n'est faite dans le délai de six mois à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément sera réputé acquis à moins que les autres associés ne décident la dissolution de la société, décision qui peut être rendue caduque par le cédant s'il renonce à sa cession de parts sociales.

ARTICLE 14 – RECONNAISSANCE DE LA QUALITÉ D'ASSOCIÉ AU CONJOINT D'UN ASSOCIÉ

Jusqu'à la dissolution de la communauté, un époux ne peut, à peine de nullité, employer des biens communs pour faire un apport à la société ou acquérir des parts sociales émises par celle-ci sans que son conjoint en ait été averti un mois au moins à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception et sans qu'il en soit justifié dans l'acte.

VR⁸ PC
PC FC

La qualité d'associé est reconnue à celui des époux qui fait l'apport ou qui procède à l'acquisition. Toutefois, la qualité d'associé est également reconnue, pour la moitié des parts sociales souscrites ou acquises, au conjoint ayant notifié à la société son intention d'être personnellement associé. Lorsque cette notification intervient lors de l'apport ou de l'acquisition des parts sociales, l'acceptation ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux. Si cette notification est postérieure à l'apport ou à l'acquisition des parts sociales, le conjoint doit être agréé à l'unanimité, étant précisé que l'époux associé ne participe pas au vote et que ses parts ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 15 – DÉCÈS D'UN ASSOCIÉ

En cas de décès d'un associé, la société continuera avec les associés restants.

Les ayants droit de l'associé décédé seront seulement créanciers de la société et n'auront droit qu'à la valeur des droits sociaux de leur auteur.

Pour devenir associé, l'héritier qui le demanderait, devra être agréé. A défaut d'agrément, les parts sociales de l'associé décédé devront être rachetées, dans les conditions visées à l'article 13 des présents statuts intitulé « *CLAUSE D'AGRÉMENT* ».

ARTICLE 16 – NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement dans les conditions fixées par les articles 1866 et 1867 du Code Civil. L'agrément sera acquis aux conditions de majorité fixées à l'article 13 des présents statuts intitulé « *CLAUSE D'AGRÉMENT* ».

TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 17 – GÉRANCE

La société est gérée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques ou morales, désignées pour une durée déterminée ou non. Les gérants pourront recevoir une rémunération dont le montant sera fixé par décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 18 – NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION

18.1 ♦ Nomination :

Le ou les premiers gérants sont nommés par l'assemblée générale constitutive.

Lors de la constitution de la société ou au cours de la vie sociale, le gérant est nommé par décision collective ordinaire des associés. Le gérant sortant est rééligible.

La décision nommant le ou les gérants fixe la durée de leurs fonctions. Celles-ci cessent par le décès ou l'absence du gérant, son incapacité civile, sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

VR
PC⁹ FC

18.2 ♦ Révocation :

La révocation du ou des gérants exigera une décision prise en assemblée générale ordinaire adoptée à la majorité renforcée des associés, présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (75 %) des droits de vote, étant précisé que chaque associé dispose du nombre de voix tel qu'il est prévu à l'article 10.3. des présents statuts intitulé « *Droit d'intervention dans la vie sociale* » et que le gérant associé participe au vote.

Si cette révocation a lieu sans juste motif, elle pourra donner lieu à des dommages-intérêts. Le gérant pourra également être révoqué par voie de justice à la demande de tout associé. Cette demande devra être fondée sur une cause légitime.

18.3 ♦ Démission :

Le gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision, sauf à s'exposer à des dommages et intérêts envers la société si cette démission cause un préjudice à la société. La démission du gérant ne prend effet qu'à compter de sa signification aux associés et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

ARTICLE 19 – PUBLICATION

La nomination ou la cessation des fonctions de gérant donne lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires. Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou la cessation de fonctions d'un gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

ARTICLE 20 – POUVOIRS DU GÉRANT

20.1 ♦ Dans ses rapports entre associés :

Dans les rapports entre associés, le gérant ou les gérants pourront accomplir tous les actes de gestion requis dans l'intérêt de la société.

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

Toutefois, dans les rapports entre associés et sans que cette clause puisse être opposée aux tiers ou invoquée par eux, le ou les gérants ne peuvent, sans y avoir été préalablement autorisés par décision de l'assemblée générale :

- faire acquérir un immeuble par la société,
- effectuer des échanges d'immeubles,
- contracter des emprunts au nom de la société excédant 50.000 Euros,
- engager la société, notamment par une décision d'investissement, au-delà d'une somme de 50.000 Euros,
- aliéner tout bien appartenant à la société, autre qu'immeuble, d'une valeur excédant 50.000 Euros,
- conférer une hypothèque ou tout autre droit réel sur les biens de la société,
- constituer un nantissement,
- rendre caution la société,
- faire une remise de dette,

VZ
PC 10 PC
FC

- donner ou prendre à bail un immeuble pour une durée supérieure à neuf ans,
- faire participer la société à la fondation d'autres sociétés et faire effectuer tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, faire prendre des intérêts dans d'autres sociétés,

Le non respect par un gérant des dispositions qui précèdent, constitue un juste motif de révocation.

20.2 ♦ Dans ses rapports avec les tiers :

Dans ses rapports avec les tiers, le gérant jouit des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et accomplir tous les actes contribuant à la réalisation de l'objet social et engage la société par tout acte entrant dans cet objet.

En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut engager, seul, la société par tout acte entrant dans l'objet social. Le gérant ou chacun d'eux pourra, sous sa propre responsabilité, conférer toute délégation de pouvoirs.

Le gérant a seul la signature sociale. Celle-ci est donnée par l'apposition de sa signature et de son propre nom, sous la mention « **Pour la SCI 4C IMMO, le gérant** ».

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.

TITRE IV ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 21 – OBJET – CONVOCATION – ORDRE DU JOUR – RÉUNION DE L'ASSEMBLÉE – REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

21.1 ♦ Objet :

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises dans les conditions fixées ci-dessous. Les décisions collectives sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires.

L'assemblée générale ordinaire se réunit chaque année en vue de l'approbation des comptes, dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice et sur convocation de la gérance.

En outre, l'assemblée générale est convoquée extraordinairement par la gérance lorsque celle-ci le juge utile. 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.

21.2 ♦ Convocation :

Les convocations à toute assemblée générale sont faites par la gérance au moyen de lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou d'e-mails, indiquant l'ordre du jour et adressées au moins huit jours à l'avance à chacun des associés, au dernier domicile ou adresse mail qu'il a fait connaître à la société.

PC PC
JZ 11 FC

À la lettre de convocation sont joints le texte du projet de résolutions, le ou les rapports établis pour être présentés à l'assemblée ainsi que, s'il y a lieu, tous autres documents nécessaires à l'information des associés.

L'assemblée générale peut aussi se réunir sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou représentés. Tout associé a le droit d'assister aux assemblées générales et peut s'y faire représenter par un autre associé de son choix.

21.3 ♦ Ordre du jour :

L'ordre du jour est arrêté par la gérance. Il ne peut être mis en délibération que les propositions y figurant.

21.4 ♦ Réunion de l'assemblée :

Les assemblées générales se réunissent au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la lettre ou courriel de convocation. L'assemblée générale est présidée par le gérant ou par l'un des gérants éventuellement assisté d'un secrétaire désigné par l'assemblée et qui peut être pris en dehors des associés.

21.5 ♦ Registre des délibérations :

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre et signés par le Président de l'assemblée et par l'ensemble des associés présents ou représentés.

ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la gérance sur les affaires sociales. Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme, fixe le montant de la rémunération, révoque, remplace ou réélit le ou les gérants.

Elle confère à la gérance les autorisations nécessaires pour tous les actes excédant le pouvoir de celle-ci dans la limite des actes nécessitant une décision extraordinaire.

Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour et qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Sous réserve des dispositions des présents statuts exigeant l'unanimité ou une majorité différente, les décisions de l'assemblée générale ordinaire seront adoptées à la majorité simple des associés, présents ou représentés, représentant plus de la moitié des droits de vote, étant précisé que chaque associé dispose du nombre de voix prévu à l'article 10.3 des présents statuts intitulé « *Droit d'intervention dans la vie sociale* ».

ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire modifie les statuts dans toutes leurs dispositions et décide notamment de :

- la modification de l'objet social,
- la réduction de la durée de la société, sa dissolution anticipée ou sa prorogation,

VC
PC
12
PC
FC

- la modification des conditions de transmission des parts sociales,
- la modification des clauses d'agrément et de préemption,
- la modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance,
- toutes modifications de l'affectation et de la répartition des bénéfices,
- l'augmentation ou la réduction du capital social,
- l'aliénation de tout ou partie de l'actif social et notamment la vente d'un immeuble,
- l'acquisition ou l'échange de tout bien immobilier.

Sous réserve des dispositions des présents statuts exigeant l'unanimité ou une majorité différente, les décisions de l'assemblée générale extraordinaire seront adoptées à la majorité renforcée des associés, présents ou représentés, représentant au moins les trois quarts (75 %) des droits de vote, étant précisé que chaque associé dispose du nombre de voix tel qu'il est prévu à l'article 10.3. des présents statuts intitulé « *Droit d'intervention dans la vie sociale* ».

ARTICLE 24 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Tout associé a le droit de prendre connaissance, au siège social, de tous les livres et documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et, plus généralement, de tout document établi par la société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie, aux frais de l'associé.

En outre, à tout moment, un associé peut poser à la gérance des questions écrites sur sa gestion. Il doit y être répondu par écrit dans le délai d'un mois.

TITRE V EXERCICE SOCIAL – COMPTES ET AFFECTATION DES RÉSULTATS

ARTICLE 25 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et se termine le 30 septembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de la date d'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 30 septembre 2026.

ARTICLE 26 – COMPTES SOCIAUX

La gérance doit tenir une comptabilité et établir des comptes annuels en bonne et due forme dans le respect des règles et principes comptables légaux et réglementaires en vigueur. Elle soumettra ces comptes ainsi que son rapport sur l'activité de la société à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire dans les six mois de la clôture de l'exercice. La collectivité des associés sera appelée à statuer sur ces comptes, sur le rapport du gérant et sur l'affectation du résultat.

26.1 ♦ Bénéfices :

Les produits nets de l'exercice déduction faite des charges, des amortissements et des provisions constituent les bénéfices nets.

Les associés pourront décider :

- soit de distribuer les bénéfices,
- soit de les mettre en réserve,
- soit de les porter dans le compte « report à nouveau ».

26.2 ♦ Pertes :

Les pertes, s'il en existe, s'imputeront sur les bénéfices antérieurs non répartis, puis sur les réserves de la société. Le solde, s'il y a lieu, sera porté en report à nouveau débiteur.

TITRE VI DISSOLUTION – LIQUIDATION – PARTAGE

ARTICLE 27 – DISSOLUTION

27.1 ♦ Dissolution à l'arrivée du terme et possibilité de prorogation :

La société est dissoute à l'arrivée du terme fixé. La prorogation de la société peut cependant être décidée par les associés. Elle intervient alors en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, les associés doivent être consultés afin de décider de cette prorogation.

27.2 ♦ Dissolution anticipée :

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

Les associés peuvent décider à tout moment la dissolution anticipée de la société en assemblée dans le cadre des conditions de majorité d'une décision extraordinaire.

ARTICLE 28 – LIQUIDATION

La dissolution de la société entraîne sa liquidation. Il n'en est différemment qu'en cas de dissolution décidée par l'associé unique personne morale ou de fusion ou de scission.

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

La collectivité des associés conserve les mêmes pouvoirs qu'avant la dissolution de la société. Elle nomme un liquidateur dont elle détermine les pouvoirs. Cette nomination met fin aux fonctions du ou des gérants. La nomination et la révocation du liquidateur ne sont opposables aux tiers qu'à compter de leur publication.

ARTICLE 29 – PARTAGE

Le produit net de la liquidation, après extinction du passif et des charges de la société, est affecté au remboursement des droits des associés dans le capital social. Le solde, ou boni, est réparti entre les associés dans la même proportion que leur participation aux bénéfices, conformément aux dispositions de l'article 10.2. des présents statuts intitulé « *Droits financiers* ».

Si les résultats de la liquidation font apparaître une perte, celle-ci est supportée par les associés dans la même proportion que le boni.

Il est fait application des règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle.

Les associés peuvent valablement décider, dans un acte distinct, que certains biens seront attribués à certains associés. A défaut, tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagée, est attribué sur sa demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Tous les associés, ou certains d'entre eux seulement, peuvent aussi demeurer dans l'indivision pour tout ou partie des biens sociaux.

TITRE VII DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 – COMPTES COURANTS

Chaque associé pourra faire des avances en compte courant à la société qui pourront être rémunérées. La durée de ces avances et le taux de l'intérêt correspondant seront fixés par décision collective des associés prise en assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 31 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Par les présentes, mandat est donné à la gérance à l'effet d'accomplir, avant l'immatriculation de la société, les actes suivants : ouverture d'un compte bancaire, accomplissement des formalités administratives et de publicité prescrites par la législation et, plus généralement, passer et signer tous actes et pièces et prendre tout engagement entrant dans l'objet social.

Conformément à l'article 6 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise des engagements souscrits par la société. Tous les frais et droits résultant des présents statuts, seront portés au compte des frais généraux du premier exercice social.

ARTICLE 32 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations concernant les affaires sociales qui pourraient s'élever entre les associés, ou ces derniers et la société, pendant la durée de la société et de sa liquidation, seront portées devant le Tribunal de Grande d'Instance du siège social.

VR 15 PC
PC FC

En conséquence, tout associé devra faire élection de domicile dans le ressort du Tribunal compétent du lieu du siège social et toutes assignations et significations seront régulièrement faites à ce domicile. A défaut d'élection de domicile, les assignations et significations sont valablement faites au Parquet du Procureur de la République près le Tribunal de Grande Instance du siège social.

ARTICLE 33 – PERSONNALITÉ MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil.

ARTICLE 34 – REGIME FISCAL

La société opte pour son **assujettissement à l'impôt sur les sociétés** dans les conditions prévues à l'article 239 du code général des impôts et confère tous pouvoirs à la gérance aux fins de notification auprès de l'administration fiscale et d'accomplissement des formalités inhérentes.

Fait à Toulouse, le 13 mai 2025, en cinq exemplaires.

Véronique HURE,
épouse CHEVRETON.



Franck CHEVRETON.



Pierre CHEVRETON.



Paul CHEVRETON.



SARL FRAVER HOLDING,
Représentée par son gérant,
Franck CHEVRETON.

