

---

## STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Dénomination sociale : A Vaillans Cuers SCI

---

### ARTICLE 1 – FORME

La société est une **Société Civile Immobilière** régie par les articles 1845 et suivants du Code civil.

---

### ARTICLE 2 – OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition, la détention, la gestion, l'administration, la mise en valeur et la location de **locaux à usage commercial, industriel ou artisanal**
  - La réalisation de toutes opérations civiles, financières ou juridiques se rattachant directement ou indirectement à cet objet, y compris l'emprunt, la souscription de contrats d'assurance, et la réalisation de travaux d'aménagement ou de rénovation
  - Toute opération mobilière ou immobilière utile à la réalisation de son objet. **Il est expressément prévu que la société pourra, dans un premier temps, ne pas exercer d'activité locative tant qu'elle n'aura pas acquis son premier bien immobilier.**
- 

### ARTICLE 3 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à **Grenoble, 38100**. Il pourra être transféré en tout autre lieu par simple décision du gérant, ratifiée par les associés.

---

### ARTICLE 4 – DURÉE

La société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au RCS. **Pendant cette période, la société pourra démarrer son activité locative après l'acquisition de son premier bien immobilier.**

---

### ARTICLE 5 – CAPITAL SOCIAL

- Le capital social est fixé à **trente mille euros (30 000 €)**.
- Il est divisé en **30 000 parts** d'une valeur nominale de **1 €** chacune, réparties comme suit :

- **Maguy Meyer**, entrepreneur, née le **05/06/1990** : **15 000 parts** (50 %) ;
- **Raphaël Meyer**, entrepreneur, né le **07/06/1988** : **15 000 parts** (50 %).

Les apports en numéraire sont libérés intégralement dès la signature des présents statuts.

---

## ARTICLE 6 – ASSOCIÉS

Les associés sont :

1. **Maguy Meyer**, entrepreneur, née le **05/06/1990** ;
2. **Raphaël Meyer**, entrepreneur, né le **07/06/1988**.

### Cession de parts :

- Toute cession de parts à un tiers est soumise à l'**agrément préalable** des associés représentant au moins **75 % des parts sociales**.
- Les associés disposent d'un **droit de préemption** en cas de cession entre associés ou à un tiers.
- En cas de décès d'un associé, l'autre associé dispose d'un droit de rachat des parts du défunt, dans un délai de **3 mois** à compter du décès, au prix fixé par accord ou, à défaut, par un expert désigné en justice.

### Transmission aux descendants :

- **Les cessions de parts aux descendants directs (enfants, petits-enfants) sont exonérées d'agrément préalable**, sous réserve que le cessionnaire s'engage à respecter les présents statuts.
- En cas de donation ou de succession, les héritiers ou légataires (descendants directs) deviennent associés de plein droit, sous réserve d'accepter les présentes conditions statutaires.

---

## ARTICLE 7 – GÉRANCE

- La société est gérée par **Raphaël Meyer**, associé.
- Le gérant est nommé pour une durée de **5 ans**, renouvelable par tacite reconduction.
- Ses pouvoirs sont les plus étendus pour agir au nom de la société dans le cadre de la gestion courante.

- **Toute décision de contracter des emprunts, d'acquérir, d'aliéner ou d'hypothéquer les biens sociaux doit être approuvée par les associés représentant au moins 75 % des parts.**
  - Le gérant peut être révoqué à tout moment par décision des associés représentant **plus de 50 % des parts.**
- 

## **ARTICLE 8 – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

- Les associés se réunissent au moins **une fois par an** en assemblée générale ordinaire pour approuver les comptes.
  - Les décisions sont prises à la **majorité simple** (plus de 50 % des parts) pour les actes de gestion courante, et à la **majorité des 2/3** pour les modifications statutaires ou la dissolution anticipée.
  - **Les décisions relatives aux emprunts, acquisitions, aliénations ou hypothèques des biens sociaux nécessitent l'accord des associés représentant au moins 75 % des parts.**
- 

## **ARTICLE 9 – COMPTES ET FISCALITÉ**

- L'exercice social commence le **1er janvier** et se termine le **31 décembre** de chaque année.
  - La société établit chaque année un **bilan**, un **compte de résultat** et une **annexe**, conformément aux obligations légales des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.
  - Les bénéfices distribués aux associés sont soumis à la **flat tax** de 30 % (12,8 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux).
- 

## **ARTICLE 9 bis – OPTION POUR L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS**

**La société est soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) dès sa création**, conformément à l'article 206 du Code général des impôts, **y compris en période de non-activité**. Les associés s'engagent à notifier cette option au service des impôts compétent **dans les trois mois suivant l'immatriculation de la société**, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée des présents statuts et d'un procès-verbal d'assemblée générale actant cette décision. Cette option est **irrévocable pour une durée minimale de cinq exercices**.

---

## ARTICLE 9 ter – PÉRIODE DE NON-ACTIVITÉ

Il est expressément convenu que la société pourra ne pas exercer d'activité locative pendant une période transitoire, le temps nécessaire à l'acquisition de son premier bien immobilier. Pendant cette période, la société se conformera à ses obligations légales et fiscales, notamment en matière de déclaration annuelle des résultats.

---

## ARTICLE 10 – EMPRUNTS ET GARANTIES

- La SCI est autorisée à contracter des emprunts auprès des établissements bancaires, **sous réserve de l'accord des associés représentant au moins 75 % des parts.**
  - Les associés **Maguy Meyer** et **Raphaël Meyer** se portent **caution solidaire et indéfinie** pour tout emprunt contracté par la SCI, dans la limite de **150 000 €.**
- 

## ARTICLE 11 – DISSOLUTION ET LIQUIDATION

La société peut être dissoute en anticipation par décision des associés représentant **75 % des parts**, ou en cas de :

- Réalisation ou extinction de son objet ;
- Décès d'un associé (sous réserve du rachat des parts) ;
- Toute autre cause prévue par la loi.

En cas de dissolution, les biens sociaux sont liquidés et le solde est réparti entre les associés **proportionnellement à leurs parts.**

---

## ARTICLE 12 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige entre associés sera soumis à une **tentative de médiation** avant tout recours judiciaire. À défaut d'accord amiable, le litige sera porté devant les tribunaux compétents du ressort du siège social.

---

## ARTICLE 13 – FORMALITÉS

Pour l'accomplissement des formalités légales, les associés nomment **Raphaël Meyer**, qui est chargé de :

- Publier les présents statuts dans un journal d'annonces légales ;
- Immatriculer la société au RCS de Grenoble ;
- Notifier l'option pour l'IS au service des impôts des entreprises (SIE) de Grenoble.

---

#### ARTICLE 14 – DISPOSITIONS DIVERSES

- Les présents statuts peuvent être modifiés par décision des associés représentant au moins **75 % des parts sociales**.
- Tout associé peut obtenir communication des documents sociaux dans les conditions prévues par la loi.
- **Les parts sociales sont librement transmissibles entre associés, ainsi qu'aux descendants directs des associés**, sans droit d'enregistrement ni agrément supplémentaire.

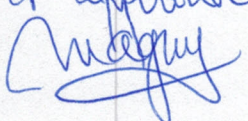
---

Fait à **Grenoble**, le **26 août 2025**.

**Signature des associés :**

**Maguy Meyer**

**Associée**

*Lu et approuvé*  


**Raphaël Meyer**

**Associé Gérant**

*Lu et approuvé*  
