



POUR COPIE CERTIFIÉE  
CONFORME À L'ORIGINAL

101651003

FVINZI

**STATUTS DE SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**

**LES SOUSSIGNES :**

**1ent - Monsieur Pierre-Philippe Louis Roger GRUEL**, gérant de société, époux de Madame Roxane Catherine **BRUNET-JAILLY**, demeurant à LA TRONCHE (38700) Chemin des Combettes Lotissement Le Vieux Cerisier.

Né à GRENOBLE (38000) le 21 mai 1976.

Marié à la mairie de CLAIX (38640) le 13 juillet 2007 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ABRIAL, notaire à GRENOBLE, le 20 juin 2007.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

**2ent - Madame Roxane Catherine BRUNET-JAILLY**, gérante de société, épouse de Monsieur Pierre-Philippe Louis Roger **GRUEL**, demeurant à LA TRONCHE (38700) Chemin des Combettes Lotissement Le Vieux Cerisier.

Née à SAINT-MARTIN-D'HERES (38400) le 26 juin 1977.

Mariée à la mairie de CLAIX (38640) le 13 juillet 2007 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ABRIAL, notaire à GRENOBLE, le 20 juin 2007.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière, ci-après dénommée « La Société », devant exister entre les propriétaires des parts sociales créées lors de la constitution et en cours de vie sociale.

PK

RG

**« SCI 2COG1 »  
SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE  
AU CAPITAL DE 990,00 euros  
SIEGE SOCIAL : SAINT MARTIN D'HERES (Isère)  
12 Rue de Mayencin**

**STATUTS**

**TITRE I - CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE**

**ARTICLE 1 – FORME**

Il est formé, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile régie par les articles 1832 à 1870-1 du Code civil et par les articles 1 à 59 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, par toutes dispositions légales ou réglementaires qui modifieraient ces textes et par les présents statuts.

**ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL**

La société a pour objet :

- l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, l'aménagement, l'administration et la location, sauf sous forme meublée, de tous biens et droits immobiliers, de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question, et ce, soit au moyen de ses capitaux propres soit au moyen de capitaux d'emprunt, ainsi que de l'octroi, à titre accessoire et exceptionnel, de toutes garanties à des opérations conformes au présent objet civil et susceptibles d'en favoriser le développement,

- la vente de ces biens, même dans le cas où ceux-ci constituent l'essentiel de l'actif social (dès lors qu'elle intervient de façon occasionnelle et sans revêtir un quelconque caractère habituel ni commercial), notamment lorsque leur détention ne s'avèrerait plus conforme à l'intérêt social ou à la gestion optimisée du patrimoine de la Société,

- l'apport, l'acquisition, la constitution de tout portefeuille de valeurs mobilières, de toutes parts de sociétés civiles ou sociétés civiles de placement immobilier, de tout compte ou livret d'épargne, de tout bon de capitalisation, comptes titres, créance, compte courant d'associé, contrat d'épargne ou produit financier de quelque forme ou nature que ce soit,

- la gestion et l'administration de ces produits,

- l'arbitrage et d'une manière générale tous actes de disposition desdits comptes et produits financiers,

- L'occupation à titre gratuit des biens par la première gérance en contrepartie de la prise en charge de l'ensemble des frais, taxe et entretien desdits biens,

- organiser ou favoriser la transmission patrimoniale au sein de la famille des associés, notamment en prévenant les inconvénients de l'indivision, notamment toute possibilité d'action en partage, ou tout blocage lié à la règle de l'unanimité,

- l'acquisition de biens démembres en usufruit ou en nue-propriété seulement, de toutes natures, immobilière ou mobilière.

- Et généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.

A cet égard, il est expressément précisé que la société pourra, à titre occasionnel et gratuit, se porter caution d'un prêt consenti à l'un des associés ayant pour objet tous types d'acquisitions.





**ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE**

La Société est dénommée « **SCI 2COG1** »

Cette dénomination devra être précédée ou suivie dans toutes pièces destinées aux tiers des mots 'Société Civile' et de la mention du capital social, ainsi que du numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

**ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL**

Le siège social est fixé à **SAINT MARTIN D'HERES (Isère) 12 Rue de Mayencin.**

Le transfert du siège social est décidé par décision extraordinaire des associés.

La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés auprès du greffe du Tribunal de GRENOBLE

**ARTICLE 5 - DUREE**

La durée de la société est de **QUATRE VINGT DIX NEUF (99) années** à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus ci-après.

**TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL****ARTICLE 6 – APPORT****Les associés effectuent les apports suivants à la société :****Apports en numéraire**

Les associés comparants apportent à la société une somme en numéraire d'un montant de savoir :

**Monsieur Pierre Philippe GRUEL :**

La somme de NEUF CENT QUATRE VINGT EUROS (980,00 €)

Ci..... **980,00 €**

**Madame Roxane GRUEL, née BRUNET-JAILLY :**

La somme de DIX EUROS (10,00 €)

Ci..... **10,00 €**

**TOTAL des apports en numéraire : 990,00 €**

**Cette somme sera versée à première demande de la gérance.**

**Libération des apports**

Les dispositions applicables à la libération des apports réalisés ci-dessus et aux augmentations de capital qui pourraient être décidées par la suite sont les suivantes :

**Apports en numéraire.**

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance et, au plus tard, quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

RG

JNK

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social, et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou les associés défaillants ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société.

**Apports en nature.**

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

### **TOTAL DES APPORTS EN NUMERAIRES**

La valeur totale des apports est de : **NEUF CENT QUATRE VINGT DIX (990,00 euros).**

### **ARTICLE SEPT - CAPITAL SOCIAL**

**Le capital social est fixé à la somme de : NEUF CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (990,00 €).**

Il est divisé en QUATRE VINGT DIX NEUF (99) parts, de DIX EUROS (10,00 EUR) chacune, numérotées de 1 à 99 incluses, attribuées aux associés, savoir :

- **A Monsieur Pierre Philippe GRUEL**  
Les 93 parts en usufruit, numérotées de 1 à 93 inclus ci ..... 93 parts en usufruit  
Les 5 parts, en pleine propriété, numérotées de 94 à 98 inclus ci ..... 5 parts en pleine propriété
  - **A Madame Roxane GRUEL née BRUNET-JAILLY**  
La part, en pleine propriété, numérotée 99 ci ..... 1 part en pleine propriété
  - **A Monsieur Côme GRUEL**  
Les 31 parts, en nue-propriété, numérotées de 1 à 31 inclus ci ..... 31 parts en nue-propriété
  - **A Monsieur Oscar GRUEL**  
Les 31 parts, en nue-propriété, numérotées de 32 à 62 inclus ci ..... 31 parts en nue-propriété
  - **A Mademoiselle Céleste GRUEL**  
Les 31 parts, en nue-propriété, numérotées de 63 à 93 inclus ci ..... 31 parts en nue-propriété
- Total égal au nombre de parts composant le capital initial : ci ..... 99 parts  
Les parts sociales ne peuvent pas être représentées par des titres négociables.

### **TITRE III - ADMINISTRATION - GESTION DE LA SOCIETE** **DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES**

#### **ARTICLE 8- AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL**

1 - Le capital social peut, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, être augmenté par la création de parts sociales nouvelles ou par élévation du nominal des parts sociales anciennes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles des souscripteurs sur la société, soit par incorporation de réserves ou de bénéfices.

2 - De même, le capital peut être réduit, sur décision de l'assemblée générale extraordinaire, au moyen du remboursement, du rachat ou de l'annulation des parts sociales existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts sociales d'un

RG

MF

montant identique ou inférieur, ayant ou non le même nominal.

#### **ARTICLE 9 - REVENDICATION PAR UN CONJOINT EN BIENS DE LA QUALITE D'ASSOCIE**

Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil, le conjoint de tout associé qui revendique lui-même la qualité d'associé, sera soumis à l'agrément des associés délibérant aux conditions prévues sous l'article 12 "CESSION DE PARTS SOCIALES" pour les cessions à des personnes étrangères à la société, l'associé époux de ce conjoint étant exclu du vote et ses parts n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

#### **ARTICLE 10- DEPOT DE FONDS**

La société peut recevoir de ses associés des fonds en dépôt. Les conditions de remboursement de ces fonds, la fixation des intérêts, etc.... sont arrêtées, dans chaque cas, par accord entre la gérance et les intéressés.

#### **ARTICLE 11- PARTS SOCIALES**

1 - Il ne sera créé aucun titre de parts sociales. Les droits de chaque associé résultent uniquement des présents statuts et des actes modifiant le capital social ou constatant des cessions de parts régulièrement consenties. Une copie ou un extrait desdits actes, certifié par la gérance, pourra être délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

2 - Chaque part sociale donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts sociales existantes.

3 - Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société. Les copropriétaires indivis d'une part sociale sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les autres associés.

4 - 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.

#### **REPARTITION DU DROIT DE VOTE RELATIF AU DROITS SOCIAUX DEMEMBRES**

L'usufruitier, sous réserve du droit de participation à l'assemblée du nu-propiétaire, ci-après visé, exerce seul le droit de vote attaché aux parts sociales dont la propriété est démembrée.

Le nu-propiétaire doit, en toute hypothèse, être régulièrement convoqué aux assemblées générales dans lesquelles l'usufruitier exerce seul le droit de vote. En sa qualité d'associé, il bénéficie du droit à l'information et du droit de communication des documents sociaux. Il émet un avis consultatif sur les résolutions soumises au vote de l'usufruitier et peut obtenir que soient consignées dans le procès-verbal ses observations éventuelles. La même faculté lui est offerte en cas de consultation écrite.

#### **ARTICLE 12- CESSION DES PARTS SOCIALES**

**Les parts sociales sont librement cessibles entre associés.**

Dans tous les autres cas, les cessions ne peuvent s'effectuer qu'avec l'agrément de la collectivité des associés statuant à la majorité extraordinaire visée à l'article 24 ci-après, les parts du cédant étant prises en considération pour le calcul de cette majorité.

À l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé cédant en informe la société et

RC M

chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courrier électronique avec accusé de réception, en indiquant les prénoms, nom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts sociales dont la cession est envisagée.

Dans les trente jours de cette notification, la gérance doit réunir l'assemblée générale extraordinaire des associés, laquelle statuera, dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après, sur l'acceptation ou le refus de la cession proposée. La décision prise n'a pas à être motivée et, en cas de refus, elle ne pourra jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ou contre la société.

La gérance notifie aussitôt le résultat de la consultation à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception.

### **ARTICLE 13- TRANSMISSION PAR DECES DES PARTS SOCIALES**

1 - En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les ayants droit ou héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé, ou descendants directs du défunt, sous réserve de l'agrément lorsqu'ils ne sont pas déjà associés. L'indivision participant au vote par son représentant n'étant comptée que pour une seule tête pour le calcul de la majorité en nombre.

2 - Les héritiers, légataires ou conjoint de l'associé décédé ou ayants droit, doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès par la production de la copie authentique d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

3 - L'agrément éventuel auquel sont soumis les intéressés doit être donné dans le mois de cette production.

A cet effet, dans deux (2) mois qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

Chaque associé survivant doit, dans les quinze jours qui suivent l'envoi de cette lettre, faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception, ou par courrier électronique avec demande d'avis de réception, s'il rejette l'agrément sollicité et dans l'affirmative le nombre de parts sociales qu'il se propose de racheter.

La décision est prise aux conditions de majorité et quorum requises pour toute décision extraordinaire des associés, abstraction faite des parts sociales du défunt. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

En cas de pluralité d'offres d'associés survivants, ceux-ci sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux au jour du décès et dans la limite de leur demande.

Si aucun associé ne se porte acquéreur comme dans les cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts sociales soumises à l'agrément ou si les candidats acquéreurs n'acceptent pas la valeur de rachat fixée pour les parts sociales de l'associé décédé, la société est tenue de racheter ces parts en vue de leur annulation.

4 - Le prix de rachat des parts sociales de l'associé décédé, par les associés survivants et/ou par la société en vue d'annulation, est égal à la valeur réelle des parts sociales au jour du décès, augmentée d'un intérêt calculé au taux de l'intérêt légal depuis la date de l'ouverture de l'exercice en cours jusqu'au jour de la signature des actes constatant le rachat.

La valeur réelle des parts est, à défaut d'accord entre les parties, déterminée par un expert désigné soit par les parties, soit par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme du référé et sans recours possible.

Le prix est payable comptant lors de la réalisation des cessions ou de la décision de réduction du capital social, lesquelles doivent intervenir dans le mois de la

RG

MC

détermination définitive du prix. Il est stipulé que le ou les acquéreurs auront seuls droits à la totalité des dividendes afférents à l'exercice en cours.

La réalisation des rachats après la détermination définitive du prix de rachat est constatée soit par un seul acte pour tous les associés, soit par autant d'actes qu'il existe d'acquéreurs.

5 - A défaut de réalisation du rachat ou de la réduction du capital social dans le délai d'un an à compter de la survenance du décès, les héritiers ou légataires sont réputés agréés en tant qu'associés de la société.

#### **ARTICLE 14- RESPONSABILITE DES ASSOCIES**

1 - Dans ses rapports avec ses coassociés, chacun des associés n'est tenu des dettes et engagements sociaux que dans la proportion du nombre de parts qu'il possède.

2 - Vis-à-vis des tiers, les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à ladite société et restée infructueuse.

#### **Personne protégée – Mineur - Majeur**

Les règles suivantes sont des règles internes entre associés et inopposables aux tiers.

Les associés mineurs ou majeurs sous tutelle ne sont tenus du passif social qu'à concurrence de la valeur nominale de leurs droits sociaux.

En conséquence, les autres associés seront tenus solidairement entre eux, proportionnellement aux parts détenues par chacun d'eux dans le capital social, de l'excédent éventuel du passif social attaché aux parts sociales propriété du mineur ou du majeur sous tutelle associé de la société.

#### **ARTICLE 15- DECES - INCAPACITE - RETRAIT D'UN ASSOCIE**

1 - La société n'est pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs des associés, gérants ou non, et continue avec les survivants et les héritiers et les représentants de l'associé ou des associés décédés.

De même, l'absence, l'incapacité civile, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses associés ne met pas fin à la société et, à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, celle-ci continue entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé absent, frappé d'incapacité ou en état de liquidation ou de redressement judiciaire ou de faillite personnelle ou à son représentant légal ou judiciaire, soit par voie de réduction de capital, soit par voie de rachat, au choix des associés demeurés en société, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables, le montant des parts qu'il pourrait alors posséder d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues par l'article 1843-4 du Code civil.

Le montant du remboursement sera payable dans les trois mois du rapport de l'expert chargé de déterminer cette valeur et productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'événement ayant donné lieu au droit de rachat.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire).

RG JM

La même interdiction s'applique aux créanciers personnels des associés.

2 - Le retrait total ou partiel d'un associé devra être autorisé à l'unanimité de ses coassociés ou par décision de justice pour justes motifs.

Toutefois, en cas de démembrement de parts sociales, le retrait ne pourra intervenir, outre les conditions susmentionnées, qu'en cas de demande adressée à la société concurremment par le nu-proprétaire et l'usufruitier.

L'associé qui se retire n'a droit qu'au remboursement de la valeur de ses parts sociales déterminée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

#### **ARTICLE 16 - REUNION DE TOUTES LES PARTS SOCIALES EN UNE SEULE MAIN**

1 - L'appartenance de l'usufruit de toutes les parts sociales à une même personne est sans conséquence sur l'existence de la société, les parties aux présentes lui reconnaissant la qualité d'associé.

2 - La réunion de la pleine propriété de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution immédiate de la société. Toutefois, à défaut de régularisation de la situation dans le délai d'un an, tout intéressé peut demander la dissolution judiciaire de la société.

3 - La dissolution de la société devenue unipersonnelle entraîne, dans les conditions prévues par la loi, la transmission universelle du patrimoine de la société à l'associé unique, si celui-ci est une personne morale, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

#### **ARTICLE 17- GERANCE**

1 - La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article 23 (Assemblée générale ordinaire).

#### **2- Est nommé gérant de la société pour une durée non limitée :**

##### **NOMINATION DU PREMIER GERANT**

Les associés nomment pour premier gérant de la société :

**Monsieur Pierre-Philippe GRUEL.**

Les fonctions de gérant sont **d'une durée non limitée.**

Lequel déclare accepter les fonctions de gérant.

**Il déclare accepter le mandat qui vient de lui être confié et satisfaire aux conditions requises.**

**Il est ici précisé par les parties qu'en cas d'incapacité ou de décès des gérants nommés aux termes des présentes, Madame Roxane GRUEL, née BRUNET-JAILLY, associée, sera gérante statutaire successive.**

3 - La Gérance dispose des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société et pour faire et autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet sauf les restrictions ci-après mentionnées.

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

#### **RESTRICTION STATUTAIRE AUX POUVOIRS DU GERANT**

Dans les rapports entre associés, chaque gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société.

RG

PK

Toutefois, concernant les actes de disposition, les associés précisent que l'ensemble des co-gérants devra donner son accord aux actes de disposition afférents à l'actif social.

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

*En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.*

*Les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers".*

4 - La signature sociale est donnée par l'apposition de la signature personnelle du gérant, de l'un ou plusieurs d'entre eux, précédée de la mention **« pour la Société Civile « SCI 2COG1 », le gérant »**.

Chaque gérant désigné, intervenant à cet effet, déclare accepter le mandat qui lui est confié et satisfaire aux conditions requises.

5 - Les fonctions de gérant sont d'une durée indéterminée. Elles cessent par son décès, son incapacité civile, sa déconfiture, la liquidation ou son redressement judiciaire, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

6 - La démission du gérant n'a pas à être motivée mais il doit en informer les associés trois mois au moins à l'avance et par lettre recommandée ou courrier recommandé électronique avec avis de réception.

7 - Le gérant est révocable par une décision unanime des associés, y compris sa voix s'il a la qualité d'associé.

8 - En cas de vacance de la gérance, la nomination du ou des nouveaux gérants est décidée par l'assemblée générale des associés convoquée par l'associé le plus diligent dans le mois de ladite vacance.

#### **ARTICLE 18- REMUNERATION**

Le ou chacun des gérants a droit à une rémunération dont toutes les modalités de fixation et de versement sont arrêtées par la collectivité des associés statuant à la majorité ordinaire, en accord avec le ou les intéressés.

Les gérants ont droit en outre au remboursement de leurs frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la société, et ce, sur présentation de toutes pièces justificatives.

#### **ARTICLE 19- RESPONSABILITE**

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

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes fautes, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leur rapport entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

2 - 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 du dirigeant.

#### **ARTICLE 20- DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES**

Les décisions excédant les pouvoirs de la Gérance sont prises par les associés et résultent au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés.

En outre, les associés peuvent toujours d'un commun accord, prendre les décisions collectives à l'unanimité par acte sous seing privé ou notarié.

RG 250 M

## ARTICLE 21 - ASSEMBLEES GENERALES

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

2 - Les convocations à l'assemblée générale sont effectuées par courriel avec avis de réception adressé à chaque associé quinze (15) jours au moins avant la réunion. Le courriel de convocation indique l'ordre du jour, les modifications aux statuts, s'il en est proposé, devant être explicitement mentionnées. La convocation peut être verbale, et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

3 - Chaque associé a le droit d'assister à l'assemblée représenté par son conjoint ou par un autre associé justifiant de son pouvoir.

4 - L'assemblée générale est présidée par le gérant ou s'il n'est pas associé, par l'associé présent et acceptant qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales.

5 - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux et signés par le gérant et le cas échéant, par le Président de séance. S'il n'est pas établi de feuille de présence, les procès-verbaux sont en outre signés par tous les associés présents et par les mandataires.

## ARTICLE 22- CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

Si elle le juge utile, la gérance peut consulter les associés par correspondance.

Dans ce cas, elle doit adresser à chaque associé, par courriel avec avis de réception, le texte des résolutions proposées accompagné s'il y a lieu de tous renseignements et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cette lettre pour émettre leur vote par écrit. Cette réponse est adressée au siège social par courriel avec avis de réception. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus fixé est considéré comme s'étant abstenu.

Le procès-verbal de la consultation est établi par la gérance qui y annexe les votes des associés. Les décisions prises par consultation écrite doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales.

## ARTICLE 23- ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire est réunie au moins une fois par an, le cas échéant en visioconférence, à l'effet de prendre connaissance du compte rendu de gestion de la gérance et du rapport écrit sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé.

Elle statue sur cette reddition de compte, approuve ou redresse les comptes et décide l'affectation et la répartition des bénéfices.

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

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés à l'unanimité.

## ARTICLE 24- ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

1 - L'assemblée générale extraordinaire peut apporter aux statuts toutes modifications qu'elle jugera utiles, sans exception ni réserve.

Elle est notamment compétente pour décider :

RG 250



- l'augmentation ou la réduction du capital,
  - la prorogation ou la dissolution anticipée de la société,
  - la transformation de la société ou sa fusion avec d'autres sociétés,
- 2 - Les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par une décision des associés à l'unanimité.

#### ARTICLE 25- EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier et finit le trente et un décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprendra le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés **jusqu'au 31 décembre 2022.**

#### ARTICLE 26- COMPTES SOCIAUX

1 - Il est tenu au siège social une comptabilité régulière.

2 - En outre, à la clôture de chaque exercice social, il est dressé par la gérance un inventaire de l'actif et du passif de la société, un bilan, un compte de résultat et une annexe.

Ces documents accompagnés d'un rapport de la gérance sur l'activité de la société doivent être soumis aux associés dans les six mois de la clôture de l'exercice.

#### ARTICLE 27- AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

1 - Les produits nets de l'exercice, constatés par l'inventaire annuel, déduction faite des frais généraux, des charges sociales, de tous amortissements de l'actif, de tout remboursement d'emprunt (capital et intérêts) et de toutes provisions pour risques, constituent le bénéfice.

2 - Ce bénéfice est distribué entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux. Toutefois, l'assemblée générale ordinaire peut décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

Par exception à ce qui est indiqué au paragraphe précédent, il est ici précisé que les parts sociales en pleine propriété ayant été attribuées aux associés en rémunération d'apport en nue-propiété isolée donneront aux associés les prérogatives d'associé à l'exception du droit de percevoir les profits courants, les parts reçues en rémunération de l'apport n'étant pas représentatives d'un bien générant un loyer au profit de la société.

L'imposition sera supportée par les associés au prorata de leur droit dans la distribution des bénéfices.

3 - En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les associés conviennent que :

- le résultat courant aussi bien négatif que positif sera, en cas de distribution, distribué et imposé au nom de l'usufruitier et le résultat exceptionnel, résultant notamment des plus ou moins-values consécutives à la cession d'éléments composant l'actif immobilisé, sera, en cas de distribution, distribué et imposé au nom de l'usufruitier, à charge pour les parties de régulariser une convention de quasi-usufruit constatant le droit à restitution au profit du nu-propiétaire.

- la distribution des dividendes issus des réserves profitera et sera imposée au nom de l'usufruitier, à charge pour les parties de régulariser une convention de quasi-usufruit constatant le droit à restitution au profit du nu-propiétaire.

#### ARTICLE 28 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

En accord avec le gérant, chacun des associés peut déposer des fonds dans la caisse sociale en vue de faciliter le financement des opérations sociales. Les conditions d'intérêt et de retraits sont fixées en accord avec le gérant et conformément à la législation en vigueur. Faute d'accord exprès en ce sens, les fonds portent intérêt au taux maximum fiscalement déductible et les retraits ne sont possibles que

RG

MG

moyennant préavis minimum de dix-huit mois.

### **ARTICLE 29 – PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIETE**

La prorogation de la société doit être décidée à l'unanimité des associés, et ils doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

La société prend fin par l'expiration du temps pour lequel elle a été constituée, sauf prorogation éventuelle comme indiqué ci-dessus.

L'assemblée générale extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la société.

En revanche, la société n'est dissoute par aucun événement susceptible d'affecter l'un de ses associés et notamment :

- le décès, l'incapacité, l'application d'un mandat de protection future, ou la faillite personnelle d'un associé personne physique,
- la dissolution, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire d'un associé personne morale,

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non.

La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

L'assemblée nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération. La nomination de ce ou ces liquidateurs met fin aux pouvoirs de la gérance.

### **ARTICLE 30- LIQUIDATION DE LA SOCIETE**

1 - A l'expiration ou en cas de dissolution anticipée de la société, l'assemblée générale extraordinaire nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs et la rémunération.

2 - Pendant le cours de la liquidation, les pouvoirs de l'assemblée générale régulièrement constituée se continuent pour tout ce qui concerne la liquidation ; l'assemblée générale a, notamment, le pouvoir d'approuver les comptes de la liquidation et de donner quitus aux liquidateurs.

3 - Le produit de la réalisation de l'actif sera employé à l'extinction du passif de la société envers les tiers. Les associés seront ensuite remboursés du montant de leurs apports respectifs. Le solde sera réparti entre les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

### **ARTICLE 31- CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui pourront s'élever entre les associés ou entre la société et les associés, relativement aux affaires sociales, pendant le cours de la société et de sa liquidation, seront soumises à la juridiction compétente suivant les règles du droit commun.

### **ARTICLE 32 - PERSONNALITE MORALE – IMMATRICULATION**

1 - La société jouira de la personnalité morale à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

2 - Les associés donnent tous pouvoirs au gérant nommé aux termes des présents statuts, à l'effet de, au nom et pour le compte de la société, accomplir les actes entrant dans l'objet social.

RG MK

TELS SONT LES STATUTSDISPOSITIONS DE CLOTUREREGISTRE DES BENEFICIAIRES EFFECTIFS

Aux termes des dispositions de l'article L 561-2-2 du Code monétaire et financier et du décret numéro 2017-1094 du 12 juin 2017, la société devra déposer en annexe du registre du commerce et des sociétés un document relatif au nom et « bénéficiaire effectif » ainsi qu'aux modalités de contrôle qu'il exerce sur la société.

La définition du « bénéficiaire effectif » est la suivante : il s'agit de toute personne possédant, directement ou indirectement, plus de 25% du capital ou des droits de vote, ou à défaut, la personne exerçant un contrôle sur les organes de direction et de gestion au sein de la société.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile au siège social de la société.

FISCALITE

Les apports, lorsqu'ils ne s'accompagnent pas de la prise en charge d'un passif par la société, sont enregistrés gratuitement, conformément aux articles 810 I et 810 bis du Code général des impôts.

Si l'immeuble apporté a donné lieu à déduction de TVA et si son apport n'est pas imposable à la TVA, l'apporteur devra procéder à la régularisation de la TVA.

En outre, dans la mesure où l'apporteur est un assujéti à la TVA, les apports pourront être soumis de plein droit ou sur option à celle-ci. Il peut y avoir dispense de la TVA s'il s'agit d'une opération de transfert d'une universalité de biens entre assujettis.

Lorsque les apports en nature sont accompagnés d'un passif à la charge de la société, cet apport constitue à concurrence de ce passif en une vente à la société et est taxé comme tel.

DECLARATION ANNUELLE

Les comparants s'engagent, pour le compte de la société, à communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier ;
- l'identité et l'adresse des associés à la même date ;
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

Ils s'engagent également à faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

Le tout afin de ne pas avoir à supporter les dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

RG MR

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime la réalité et l'intégralité des conventions et estimations intervenues entre elles.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires au gérant nommé aux termes des présents statuts, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FAIT A MEYLAN  
EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX

LE 13/11/2012

Monsieur Pierre-Philippe GRUEL

Madame Roxane GRUEL

*En pour légalisation  
des signatures.*