

4zav

Acte constitutif

Novembre 2025

Société civile immobilière au capital de 402 €

Siège social : 575 chemin des Andronies- Lieudit les deux doigts (26110) VINSOBRES

En cours d'immatriculation au RCS de Romans sur Isère

Les soussignés :

- **Madame Céline DEBEAUMONT**, née le 17 janvier 1975 à Grenoble (38), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château, marié à Monsieur Jérôme AVIGNON le 1^{er} juillet 2006 en la Mairie de Quaix-en-Chartreuse, 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 Jean-Léo VIGNON, Notaire à Vizille (38220) le 22 mai 2006, régime matrimonial sans changement depuis lors.

- **Monsieur Jérôme AVIGNON**, né le 29 octobre 1972 à Grenoble (38), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château, marié à Madame Céline DEBEAUMONT le 1^{er} juillet 2006 en la Mairie de Quaix-en-Chartreuse, 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 Jean-Léo VIGNON, Notaire à Vizille (38220) le 22 mai 2006, régime matrimonial sans changement depuis lors.

- **Madame Lilou AVIGNON**, née le 13 avril 2004 à GRENOBLE (38000), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château, célibataire, non liée par un pacte civil de solidarité.

- **Monsieur Hugo AVIGNON**, né le 24 novembre 2001 à GRENOBLE (38000), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château, célibataire, non lié par un pacte civil de solidarité.

Agissant en leur qualité de futurs associés de la société,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la société civile immobilière qu'ils sont convenus de constituer.

TITRE I

FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE

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 immobilière (la « **Société** ») régie par les articles 1832 et suivants 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 (les « **Statuts** »).

Article 2 OBJET

La Société a pour objet directement ou indirectement, en France et à l'étranger :

- L'acquisition, la propriété et la vente, pour son propre compte, d'immeubles, de droits immobiliers et de tous meubles meublant y afférents ;
- L'administration et l'exploitation par bail (y compris à titre gratuit au profit d'un de ses associés), location, sous-location ou autrement, d'immeubles ou fractions d'immeubles quelle que soit leur destination dont elle deviendra propriétaire par voie d'acquisition, échange, apport, construction, ou toute autre forme juridique quelconque ;
- La mise à disposition à titre gratuit à ses associés d'immeuble au titre de leur résidence principale ;
- La détention et la prise de participations, directe ou indirecte dans toutes sociétés civiles, immobilières, commerciales ou industrielles, par voie de créations de sociétés nouvelles, apports, souscriptions ou achats de titres ou droits sociaux, fusions, prises en gestion, associations en participation ou autrement ;
- La gestion, pour son propre compte, de participations et de portefeuilles de titres ou droits sociaux de participation par voie d'achat, d'apport, d'échange, de cession ou autrement ;
- La conclusion de tous emprunts dans le cadre de la réalisation des activités ci-dessus spécifiées ; et
- Plus généralement, toutes opérations ou activités de quelque nature qu'elles soient, économiques ou juridiques, financières, civiles ou commerciales, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, pour son compte ou pour le compte de tiers, soit seule, soit avec des tiers, à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires susceptibles d'en favoriser l'expansion ou le développement, pour autant qu'elles ne contreviennent pas au caractère civil de la nature de l'activité exercée par la Société.

Article 3 DENOMINATION

La dénomination sociale est : « **4zav** ».

Cette dénomination doit figurer sur tous les actes ou 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 immobilière » suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du Décret du 3 juillet 1978 précité.

Article 4 SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **575 chemin des Andronies- Lieudit les deux doigts (26110) VINSOBRES**

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui, dans ce cas, est autorisée à modifier les statuts en conséquence, et, partout ailleurs, par décision collective extraordinaire.

Article 5 DUREE

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents Statuts.

TITRE II

FORME – OBJET – DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – DUREE

Article 6 **APPORTS**

Il est fait apport à la société des sommes en numéraire suivantes :

- **Madame Céline DEBAUMONT** apporte à la Société une somme en numéraire cent euros, ci 101 €
- **Monsieur Jérôme AVIGNON** apporte à la Société une somme en numéraire cent euros, ci 101 €
- **Madame Lilou AVIGNON** apporte à la Société une somme en numéraire cent euros, ci 100 €
- **Monsieur Hugo AVIGNON** apporte à la Société une somme en numéraire cent euros, ci 100 €

Lesquelles sommes seront versées dans les caisses sociales sur appels de la gérance, en une ou plusieurs fois, en fonction des besoins sociaux.

Article 7 **CAPITAL SOCIAL**

Le capital social est fixé à la somme de quatre cent deux euros (402 €), divisé en quatre cent deux (402) parts d'un euro (1 €) de nominal chacune, entièrement souscrites.

7.1 **Attribution initiale des parts sociales**

Les parts sociales sont attribuées initialement aux apporteurs, en fonction de leurs apports, comme suit :

- Madame Céline DEBEAUMONT, à concurrence de cent une parts, numérotées de 1 à 101, ci 101 parts
- Monsieur Jérôme AVIGNON à concurrence de cent une parts, numérotées de 102 à 202, ci 101 parts
- Madame Lilou AVIGNON à concurrence de cent parts, numérotées de 203 à 302, ci 100 parts

- Monsieur Hugo AVIGNON à concurrence de

cent parts, numérotées de 303 à 402, ci 100 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital
social, soit quatre cent deux parts, ci..... 402 parts

7.2 Echanges

Madame Céline DEBEAUMONT, propriétaire de 101 parts sociales et Monsieur Jérôme AVIGNON propriétaire de 101 parts sociales d'une part, et Madame Lilou AVIGNON et Monsieur Hugo AVIGNON, propriétaires de 200 parts sociales, ensemble dénommés le « Groupe Familial Avignon », d'autre part, sont convenus expressément d'échanger la nue-propriété et l'usufruit des parts sociales dans les conditions suivantes :

a) Echange de droits démembrés

Madame Céline DEBEAUMONT et Monsieur Jérôme AVIGNON cèdent, par voie d'échange, la nue-propriété de 200 parts sociales dans les proportions suivantes :

Madame Céline DEBEAUMONT

- La nue-propriété de 50 parts à Madame Lilou AVIGNON qui en échange cède à Madame Céline DEBEAUMONT l'usufruit de 50 parts,
- La nue-propriété de 50 parts à Monsieur Hugo AVIGNON qui en échange cède à Madame Céline DEBEAUMONT l'usufruit de 50 parts.

Monsieur Jérôme AVIGNON

- La nue-propriété de 50 parts à Madame Lilou AVIGNON qui en échange cède à Monsieur Jérôme AVIGNON l'usufruit de 50 parts,
- La nue-propriété de 50 parts à M Monsieur Hugo AVIGNON qui en échange cède à Monsieur Jérôme AVIGNON l'usufruit de 50 parts.

b) Caractéristiques de l'usufruit constitué

Les apporteurs conviennent expressément que l'usufruit des parts ainsi constitué est un usufruit viager attaché à la personne de l'usufruitier à l'issue des échanges relatés ci-après, à savoir Madame Céline DEBEAUMONT et Monsieur Jérôme AVIGNON.

En l'absence d'apports en nature effectués à la constitution, il est précisé que la valeur de cet usufruit est évaluée selon le barème prévu par l'article 669 du CGI.

Compte tenu de l'âge de l'usufruitier à la date d'effet des présentes, les échanges sont réalisés en retenant une valorisation de l'usufruit pour 50 % de la pleine propriété et une valorisation de la nue-propriété pour 50 % de la pleine propriété.

c) Echanges sans soulte ni indemnité

La valeur de la nue-propriété de 200 parts, soient 200 euros (200 parts en Usufruit à chacun des parents au total) étant égale à la valeur de l'usufruit de 200 parts (100 parts en nue-propriété à chacun des deux enfants), soient 200 euros, les échanges susmentionnés sont consentis et acceptés sans aucune soulte ou indemnité de part ni d'autre.

d) Date de l'échange

De convention expresse entre les apporteurs, l'échange intervient de plein droit et sans formalité dès l'instant de l'immatriculation de la société.

7.3 Attribution définitive des parts sociales

Dès l'immatriculation de la société et l'acquisition de la personnalité morale et par suite des échanges susvisés, le capital social, fixé à la somme de quatre cent deux cents (402) euros, est divisé en quatre cent deux (402) parts sociales, chacune d'une valeur nominale de 1 euro, réparties entre les apporteurs comme suit :

	PP	U	NP
▪ à Madame Céline DEBEAUMONT: - la pleine propriété d'une part numérotée 1 - l'usufruit de deux cents parts, numérotées 2 à 101, 203 à 252 et 303 à 352	1	200	
▪ à Monsieur Jérôme AVIGNON - la pleine propriété d'une part numérotée 102 - l'usufruit de deux cents parts, numérotées 103 à 202, 253 à 302 et 353 à 402	1	200	
▪ à Madame Lilou AVIGNON : - la nue-propriété de deux cents parts numérotées de 2 à 51, 103 à 152, 203 à 302			200
▪ à Monsieur Hugo AVIGNON : - la nue-propriété de mille deux cents parts numérotées 52 à 101, 153 à 202, 303 à 402			200
Total :	2	400	
Ensemble : quatre cent deux parts, ci.....	402 parts		

Article 8 MODIFICATIONS DU CAPITAL

Le capital pourra être augmenté en une ou plusieurs fois en vertu d'une décision prise par les associés conformément à l'Article 24 des présents Statuts, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire, ces derniers pouvant être libérés par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société ; les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être préalablement formellement agréés par décision du gérant.

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit, soit par retrait d'apports, soit par des remboursements égaux sur toutes les parts ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective extraordinaire des associés, conformément à l'Article 24 des présents Statuts.

Article 9 TITRE DES ASSOCIES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables.

Le titre de chaque associé résultera seulement des présentes, des actes qui pourraient modifier le capital social et des cessions ou mutations qui seraient ultérieurement consenties ou autorisées. Une copie ou extrait de ces actes, certifié par un des gérants, sera délivré à chacun des associés sur sa demande et à ses frais.

Article 10 DROITS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

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 existantes.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelques mains qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux Statuts et aux décisions prises par la collectivité des associés statuant dans les conditions de quorum et de majorité fixées ci-après.

Lorsque des parts de la Société sont démembrées en usufruit et nue-propriété, les usufruitiers et les nus-propriétaires sont régulièrement convoqués aux assemblées générales, même extraordinaires et ont droit d'y assister.

Les usufruitiers exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée sauf pour les décisions devant être prises à l'unanimité conformément à l'Article 24, pour lesquelles le droit de vote appartient aux nus-propriétaires.

Lorsque les usufruitiers exercent seuls le droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée en application des règles fixées par le paragraphe précédent, les nus-propriétaires bénéficient d'un droit d'information et de communication des documents sociaux. Les nus-propriétaires peuvent émettre un avis purement consultatif sur les décisions soumises au vote des usufruitiers et peuvent aussi obtenir que leurs remarques éventuelles soient consignées dans le procès-verbal.

Lorsque les nus-propriétaires exercent seuls leur droit de vote attaché aux titres dont la propriété est démembrée pour les décisions où le droit de vote leur est réservé, les usufruitiers bénéficient d'un droit d'information et de communication des documents sociaux. Les usufruitiers peuvent émettre un avis purement consultatif sur les décisions soumises au vote des usufruitiers et peuvent aussi obtenir que leurs remarques éventuelles soient consignées dans le procès-verbal.

Les droits financiers respectifs de l'usufruitier et du nu-propriétaire, à savoir les droits aux dividendes, aux distributions de réserves, au boni de liquidation et plus généralement tous droits relatifs aux actifs de la Société sont définis ci-après à l'Article 28.

Article 11 INDIVISIBILITE DES PARTS

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Article 12 SCELLES

Les héritiers et ayants-droits ou créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et droits de la Société, ou demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

Article 13 RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé, qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

En outre, dans les rapports entre associés et en cas de présence d'associés mineurs ou majeurs sous tutelle, les autres associés feront en sorte que le(s) associé(s) mineur(s) ne soi(en)t tenu(s) au passif social que dans la limite de leurs/ses apports à la Société ; le solde étant réparti entre les autres associés à proportion de leur part dans le capital social.

Article 14 FAILLITE D'UN ASSOCIE

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou interdiction atteignant l'un des associés et à moins que les autres décident de dissoudre la Société par anticipation, il est procédé au remboursement des droits sociaux de l'intéressé, lequel perdra alors la qualité d'associé ; la valeur des droits sociaux est déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Article 15 CESSIONS DE PARTS SOCIALES

I - La cession des parts sociales doit être constatée par écrit.

La cession est rendue opposable à la Société dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil ou par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société s'il en existe.

Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et après publication, conformément à la loi.

II - Les cessions ou transmissions de parts en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit s'effectuent librement entre associés et au profit des descendants en ligne directe du cédant.

Toute autre transmission de parts, en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, ne peut intervenir qu'avec l'agrément préalable de la gérance (dans l'hypothèse, d'une pluralité de gérants, agissant conjointement), en ce compris les cessions consenties au conjoint au d'un associé ainsi que les cessions consenties à des ascendants du cédant.

III - A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui projette de céder tout ou partie de ses parts, doit en faire la notification à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de parts à céder, les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois de la réception de cette lettre, la gérance doit se prononcer sur l'agrément. La décision sera notifiée par la Société au cédant et à l'ensemble des associés par lettre recommandée avec accusé de réception. Si la Société n'a pas notifié sa décision au cédant dans le délai d'un (1) mois ci-dessus mentionné, l'agrément sera réputé acquis.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat en proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification à la Société du projet de cession. Si aucun associé ne se porte acquéreur ou, si les offres des associés portent sur un nombre de parts inférieur à celui que le cédant entend céder, la Société peut, au choix du gérant soit faire acquérir tout ou partie des parts par un tiers, lequel sera alors réputé agréé, soit avec l'accord de la collectivité des associés en la forme des décisions extraordinaires, offrir de racheter elle-même les parts et les annuler ensuite par voie de réduction de capital.

Les offres d'achat sont notifiées au cédant par la gérance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, indiquant les noms des acquéreurs proposés 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 expert, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Les frais et honoraires d'experts sont supportés moitié par le cédant, moitié par l'acquéreur.

Le prix ainsi fixé est payable comptant le jour de la signature de l'acte constatant le transfert de propriété des parts.

Le cédant peut, toutefois, décider de conserver ses parts même lorsque le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de six mois à compter du jour de la notification par lui faite à la Société de son projet de cession, l'agrément est réputé acquis à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société.

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

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois ; passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société et aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés.

Article 16 TRANSMISSION PAR DECES OU PAR SUITE DE LIQUIDATION DE COMMUNAUTE ENTRE EPOUX

I - En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers directs ou ayants droits, et éventuellement le conjoint survivant ou le partenaire pacsé survivant de l'associé décédé, lesquels ne sont pas soumis à l'agrément de la gérance s'ils sont d'ores et déjà associés de la Société.

Dans le cas où les héritiers ou ayants droit ne sont pas associés de la Société, ceux-ci doivent, pour devenir associés, être agréés par la gérance statuant dans les conditions fixées pour l'agrément visé à l'Article 15.

II - Toute transmission de parts sociales par suite de liquidation de communauté de biens entre époux pour quelque cause que ce soit, est soumise à l'agrément de la gérance statuant dans les conditions fixées à l'Article 15.

III - A défaut d'agrément, il est fait application des dispositions de l'article 1870-1 du Code civil, la valeur de remboursement des parts sociales étant fixée au jour du décès ou de la liquidation de la communauté.

Article 17 NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

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 et donnant lieu à publicité.

Toutefois, l'associé titulaire de ces parts doit obtenir, au préalable, l'agrément du gérant statuant dans les mêmes conditions que pour l'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 par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comportant l'indication de la date de cette réalisation forcée.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours 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 détenaient 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 la gérance a donné son accord, 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la Société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

TITRE III

GERANCE DE LA SOCIETE

Article 18 GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés, nommés par une décision collective ordinaire des associés. En cas de démembrement de plus de la moitié des parts composant le capital social, le gérant sera nécessairement choisi par les associés en pleine propriété ou les usufruitiers.

La durée des fonctions du ou des gérants est fixée par la décision qui les nomme. Elles cessent par leur décès, leur interdiction, leur faillite, leur révocation ou leur démission.

Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la Société, ni ouverture à un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision collective ordinaire des associés, même lorsque leur nom figure dans les Statuts. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Les gérants sont également révocables par les Tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les gérants peuvent recevoir une rémunération dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

Article 19 POUVOIRS

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société ; dans les rapports avec les tiers, il engage la Société par les actes entrant dans l'objet social.

S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf (ii) disposition contraire des présents statuts et (ii) le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue. Cependant, à l'égard des tiers, l'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Article 20 RESPONSABILITE DES GERANTS

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 les fonctions de gérant, 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.

TITRE IV

DECISIONS DES ASSOCIES

Article 21 FORME DES DECISIONS DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblée générale ou par voie de consultation écrite.

Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte notarié ou sous seing privé.

Article 22 ASSEMBLEES ET CONSULTATIONS ECRITES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou en tout autre lieu, à l'initiative de la gérance.

Toutefois, tout associé possédant plus de 5% du capital social peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par lettre recommandée avec accusé de réception indiquant l'ordre du jour. La convocation peut aussi être verbale et l'assemblée réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé. Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts sans limitation.

L'assemblée est présidée par le gérant ou l'un des gérants. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales et qui accepte ces fonctions. Si deux associés qui possèdent ou représentent le même nombre de parts sont acceptants, la présidence de l'assemblée est assurée par le plus âgé.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour. Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

L'assemblée, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés. Ses délibérations prises conformément aux Statuts obligent tous les associés, même absents, dissidents ou incapables.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès-verbal indiquant la date et le lieu de la réunion, les nom, prénom et qualité du président, les nom et prénom des associés présents ou représentés, le

nombre de parts détenues par chacun d'eux, les documents et rapports soumis aux associés, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes.

Les procès-verbaux sont établis et signés par le ou les gérants et, s'il y a lieu, par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la Société, coté et paraphé dans la forme ordinaire et sans frais, soit par un Juge du Tribunal de Commerce ou du Tribunal Judiciaire, soit par le Maire ou un adjoint au Maire de la commune du siège de la Société.

Toutefois, les procès-verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou interversion de feuilles est interdite.

Les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant. Au cours de la liquidation de la Société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

Pour toutes les décisions collectives, les associés peuvent être consultés par écrit.

Dans ce cas, le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux-ci par lettre recommandée avec accusé de réception. Chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception de ces documents pour émettre son vote par écrit. Ce vote, formulé par un "oui" ou par un "non" inscrit en dessous du texte de chacune des résolutions proposées, doit être adressé à la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En toute hypothèse, si le vote n'était pas parvenu à la Société dans le délai de vingt jours, l'associé serait considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Le procès-verbal de la consultation écrite est établi par le gérant en y annexant tous les éléments justifiant la régularité de la consultation. Il est ensuite transcrit sur le registre spécial.

Dans le cas de décision collective prise par acte notarié ou sous seing privé, mention doit en être faite dans le registre. Cette inscription doit préciser la forme, la nature, l'objet de l'acte et le nom des signataires de celui-ci.

En cas de démembrement des parts sociales, il est fait application des dispositions de l'article 10 ci-avant.

Article 23 DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont celles qui n'emportent pas modification des Statuts, ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les Statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés présents ou représentés, représentant la moitié au moins des droits de vote attachés aux parts sociales.

Article 24 DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des Statuts ou celles qualifiées comme telles aux termes des présents statuts.

Ces décisions sont valablement prises par un ou plusieurs associés présents ou représentés, représentant les deux tiers au moins des droits de vote attachés aux parts sociales.

Toutefois, doivent être prises à l'unanimité, toute mesure emportant :

- Changement de la nationalité de la société ;
- Augmentation des engagements des associés ;
- Changement de forme de la société ;
- Prorogation de la durée de la société ;
- Dissolution anticipée ou réduction de la durée de la société ;
- Liquidation de la société ;
- Fusion ou scission.

Article 25 INFORMATION DES ASSOCIES

En cas de convocation d'assemblée ou de consultation écrite, le texte des 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 lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de comptes des gérants, le rapport d'ensemble de la gérance sur l'activité de la Société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple et tenus à leur disposition au siège social, quinze jours avant la réunion, où ils peuvent en prendre connaissance.

En outre, tout associé a le droit, une fois par an, de prendre par lui-même, au siège social, connaissance ou copie de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux, et, plus généralement de tous documents établis par la Société ou reçus par elle.

Dans l'exercice de ces droits, l'associé peut se faire assister d'un expert choisi parmi les experts agréés par la Cour de Cassation ou les experts près une Cour d'Appel.

Tout associé a également, une fois par an, le droit de poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit dans un délai d'un mois.

Enfin, tout associé peut, après toute modification statutaire, demander à la Société la délivrance d'une copie certifiée conforme des Statuts en vigueur au jour de la demande. La Société doit annexer à ce document la liste mise à jour des associés ainsi que des gérants.

TITRE V

COMPTES ANNUELS – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 26 EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le premier janvier d'une année et finit le trente et un décembre de la même année.

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

Article 27 APPROBATION ANNUELLE DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la gérance établit l'inventaire, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice écoulé.

Le ou les gérants doivent au moins une fois dans l'année rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de compte doit comporter un rapport de gestion écrit sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé comportant notamment l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et les pertes encourues ou prévues.

Article 28 AFFECTATION ET REPARTITION DU RESULTAT

28.1. Affectation du résultat et principe de répartition

Les bénéfices nets de la Société sont constitués, pour chaque exercice, par les produits nets de cet exercice sous déduction des frais généraux et des autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions nécessaires.

Les bénéfices sont en priorité affecté à l'apurement des pertes antérieures.

Le solde des bénéfices nets de l'exercice, après apurement des pertes antérieures et augmenté des reports à nouveaux, constitue les bénéfices distribuables.

Ce bénéfice distribuable est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur proposition du gérant, être, en totalité ou en partie, réparti aux associés à titre de dividende ou reporté à nouveau ou, encore, affecté à tous comptes de réserves.

L'assemblée générale ordinaire peut aussi, sur proposition du gérant, décider la distribution de toutes réserves.

Les sommes dont la distribution est décidée sont réparties entre les associés proportionnellement au nombre de parts sociales qu'ils détiennent. Les modalités de mise en paiement sont fixées par l'assemblée des associés ou, à défaut, par la gérance.

Les pertes, s'il en existe, seront affectées dès la clôture de l'exercice au poste de report à nouveau avec effet à cette date, sauf décision contraire des associés prise lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle statuant sur les comptes de l'exercice.

Les pertes seront supportées, lors de la dissolution de la Société, par les associés de la Société proportionnellement au nombre de parts de chacun d'eux. En cas de présence d'associés mineurs ou majeurs sous tutelle, les autres associés feront en sorte que le(s) associé(s) mineur(s) ne contribue(nt) aux pertes sociales que dans la limite de leurs/ses apports à la Société ; le solde étant réparti entre les autres associés à proportion de leur part dans le capital social.

28.2. Répartition en cas de démembrement de propriété

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il est procédé comme suit :

- (i) En cas de distribution de dividendes, la fraction du dividende prélevé sur bénéfice distribuable de l'exercice et le report à nouveau reviendront exclusivement aux usufruitiers des parts qui se le répartiront entre eux à proportion de leurs droits.

Ils pourront porter en report à nouveau le résultat d'exploitation de l'exercice ou affecter en réserve tout ou partie du résultat d'exploitation de l'année.

- (ii) Toute distribution correspondant auxdits titres démembrés opérée par prélèvement sur les réserves ou sur les postes de prime d'émission ou de fusion reviendra aux nus-propriétaires des parts, sous réserve de l'exercice par l'usufruitier d'un droit d'usufruit. En cas de distribution de dividendes en liquidités, l'usufruitier bénéficie d'un quasi-usufruit ; à ce titre, il est dispensé de toute obligation d'emploi et de fournir caution.

Les règles applicables aux distributions de réserves (ii) s'appliqueront également au boni de liquidation, aux remboursements d'apport ou plus généralement à toutes sommes ou biens attribués à l'occasion d'une réduction de capital, de la dissolution/liquidation, d'un retrait total ou partiel de la Société.

Par ailleurs, de convention expresse entre les associés, il est convenu que, si le bénéfice distribué a pour origine une autre source que l'activité courante de la société, les règles applicables aux distributions de réserves (ii) s'appliqueront. Pour les besoins de la présente clause, le bénéfice distribué ayant une autre source que l'activité courante de la société vise les situations dans lesquelles la distribution de dividendes est de nature à compromettre la poursuite de l'objet social ou l'accomplissement du but poursuivi par les associés ou provient de la cession de tout ou partie des actifs immobiliers détenus.

Article 29 COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Les associés auront la faculté de verser des sommes en compte-courant dans la caisse sociale, si les besoins de la Société l'exigent.

La gérance (dans l'hypothèse d'une pluralité de gérants, agissant conjointement) définira les modalités de telles avances, s'il y a lieu le taux de l'intérêt dont les fonds avancés à la Société seront productifs et les dates de paiement de ces intérêts.

TITRE V

COMPTES ANNUELS – AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Article 30 DISSOLUTION – LIQUIDATION

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution quelle qu'en soit la cause. Cependant, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au registre du commerce et des sociétés.

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Toutefois, la mention « société en liquidation », ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par décision extraordinaire des associés ou, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire statuant sur requête de tout intéressé.

Le liquidateur ou chacun d'eux s'ils sont plusieurs, représente la Société ; il a les pouvoirs les plus étendus pour réaliser l'actif et acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est réparti, en cas de démembrement, conformément aux dispositions de l'Article 28.2 ci-avant.

Article 31 CONTESTATIONS

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise à la juridiction des Tribunaux compétents.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les présentes dispositions transitoires ne font pas partie intégrante des présents Statuts et pourront ne pas être reproduites dans les Statuts après l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés.

I. NOMINATION DU PREMIER GERANT

Est nommé gérant pour une durée illimitée :

- **Madame Céline DEBEAUMONT**, née le 17 janvier 1975 à Grenoble (38), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château ;
- **Monsieur Jérôme AVIGNON**, né le 29 octobre 1972 à Grenoble (38), demeurant Quaix-en-Chartreuse (38950), 107 Chemin du Château.

Chacun d'eux dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et la représenter à l'égard des tiers.

Chacun d'eux accepte les fonctions de gérant qui viennent de lui être confiées et déclare n'exercer aucune autre fonction, ni être frappé d'aucune incapacité ou interdiction susceptible de lui interdire ou de l'empêcher d'exercer son mandat.

II. MANDAT D'ACCOMPLIR CERTAINS ACTES POSTERIEUREMENT A LA SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT IMMATRICULATION DE LA SOCIETE

Les soussignés donnent mandat à Madame Céline DEBEAUMONT et/ou Monsieur Jérôme AVIGNON, à l'effet de prendre au nom et pour le compte de la société les engagements suivants :

- signer la correspondance ;
- retirer de la poste et de toutes entreprises de transports tous envois chargés, recommandés et autres adressés à la Société ; se faire remettre tous dépôts, émettre et encaisser tous chèques postaux et télégraphiques ; signer tous récépissés, quittances, décharges et émargements ;
- ouvrir un compte bancaire au nom de la Société et faire fonctionner ledit compte et notamment : souscrire, accepter, endosser, acquitter, négocier tous billets, chèques, lettres de change, présenter et signer tous bordereaux, signer tous ordres de paiement et de virement, se faire délivrer tous carnets de chèques ;
- exiger et recevoir toutes les sommes dues à la Société, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, en capital, intérêts, frais et accessoires ; donner toutes quittances, consentir toutes subrogations avec ou sans garanties ;
- payer toutes les sommes que la Société pourra devoir, faire tous protêts, dénonciations, comptes de retour, signer tous bordereaux d'encaissement et d'escompte, en retirer le montant ;

- en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de débiteurs ou de cautions, requérir et prendre toutes mesures nécessaires dans l'intérêt des créances de la Société ; représenter la Société dans toutes opérations, recevoir tous dividendes, en donner quittance ;
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, procès-verbaux, élire domicile et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire pour l'accomplissement de ce mandat.
- Se substituer à Madame Céline DEBEAUMONT et Monsieur Jérôme AVIGNON, dans le bénéfice de la promesse de vente consentie par Monsieur Frédéric KOCOUREK et Madame Marie-Neige BERRACHED suivant acte reçu par Maître Clémentine GRAS, Notaire à Nyons avec le concours de Maître Franck Boule, Notaire à Grenoble, portant sur un ensemble immobilier sis à Vinsobres (26110), 575 Chemin des Andronies, Lieudit Les Deux Doigts.

L'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés emportera, de plein droit, reprise par elle desdits engagements.

Tous pouvoirs sont donnés à Madame Céline DEBEAUMONT et/ou Monsieur Jérôme AVIGNON et au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour effectuer les formalités de publicité relatives à la constitution de la Société.

* *

*

Signé électroniquement le 5 novembre 2025

Madame Céline DEBEAUMONT

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant de la société 4zav »

"Bon pour acceptation des fonctions de gérant de la société 4zav"



Monsieur Jérôme AVIGNON

« Bon pour acceptation des fonctions de gérant de la société 4zav »

"Bon pour acceptation des fonctions de gérant de la société 4zav"



Madame Lilou AVIGNON



Monsieur Hugo AVIGNON



Les présentes ont été signées par la mise en œuvre d'un processus de signature électronique permettant de procéder à la manifestation du consentement des signataires par l'apposition d'une signature électronique sur un document dématérialisé. Les signataires déclarent accepter que les présentes soient signées par l'intermédiaire de la plateforme de signature électronique Closd disponible sur <https://client.closd.com/connexion> et reconnaissent que l'utilisation de ce processus de signature électronique constitue un procédé fiable d'identification garantissant le lien entre signataires, la signature électronique et l'acte auquel elle s'attache en application de l'article 1367 du Code civil et du décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique.

ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Signature d'un acte de domiciliation aux fins de fixer le siège social ;
- Ouverture d'un compte bancaire auprès de la Banque Crédit Agricole Sud Rhône Alpes, Agence de Voiron les blanchisseries, Carré des blanchisseries rue Jean Monnet -38500 Voiron.