

SCI 4QUARTS

Société civile immobilière

Au capital de 100,00 euros

Siège social : 40 rue Maurice Toutaud
33530 BASSENS

Société civile immobilière en cours de formation

STATUTS CONSTITUTIFS

Copie certifiée conforme par les
deux gérants



LES SOUSSIGNES :

Monsieur Denis LUZU, associé gérant

Né le 6 mars 1970 à NIORT (79).

De nationalité française

Marié à Réjane Prades, le 28 juillet 2001 à Floirac (33), sans contrat de mariage préalable, soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts.

Demeurant ensemble [REDACTED]

Madame Réjane PRADES, épouse LUZU, associée gérante

Née le 3 septembre 1970 à BORDEAUX (33).

De nationalité française

Son épouse, susnommée

Monsieur Valentin LUZU, associé

Né le 8 septembre 2000 à BORDEAUX (33).

De nationalité française

Demeurant à [REDACTED]

Célibataire, déclarant ne pas être lié par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

Mademoiselle Eloïse LUZU, associée

Née le 4 mai 2002 à BORDEAUX (33).

De nationalité française

Demeurant à [REDACTED]

Célibataire, déclarant ne pas être liée par un pacte civil de solidarité tel que prévu par les articles 515-1 et suivants du Code civil,

Ci-après dénommés ensemble « Les associés »,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile immobilière devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I : FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué par les présentes, entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile qui sera régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment par les dispositions des articles 1832 à 1870-1 du code civil et des articles 1 à 59 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978, ainsi que par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- l'acquisition en pleine propriété, nue-propriété ou usufruit, la mise en valeur, la gestion, l'exploitation, la location et l'administration de tous immeubles, droits immobilier et parts de société civile immobilière, et de tous biens et droits pouvant constituer l'annexe ou le complément desdits bien et droits ;
- éventuellement, l'aliénation de ceux de ses immeubles, droits et parts devenus inutiles à la société aux moyens de vente, échange ou apport en société ;
- avec possibilité, pour la réalisation de cet objet ou pour faciliter celui-ci, de recourir en tous lieux et à tous actes ou opérations, notamment acquisition, construction, aménagement, rénovation, emprunt, constitution d'hypothèques ou toutes autres sûretés réelles sur les biens sociaux, dès lors que ces actes et opérations ne portent pas atteinte à la nature civile de cet objet ;
- et plus généralement, toutes opérations pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à son objet pourvu qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.

ARTICLE 3 - DENOMINATION SOCIALE

La Société a pour dénomination sociale : « **4QUARTS** »

Tous les actes et documents, émanant de la Société et destinés aux tiers doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « société civile immobilière » ou SCI » puis de l'énonciation du montant du capital social ; de l'adresse du siège et, ils doivent en outre indiquer le lieu et le numéro d'immatriculation au Registre du Commerce des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au
40, rue Maurice Toutaud à BASSENS (33530).

Ce siège pourra être transféré en tout autre endroit par décision collective extraordinaire des associés.

ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf décision de dissolution anticipée ou prorogation prise un an avant son expiration, suivant les modalités prévues par les présents statuts.

TITRE II : APPORTS – CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

ARTICLE 6 - APPORTS

6.1 - Apports en numéraire

- **Monsieur LUZU Denis** apporte à la société
la somme de QUARANTE NEUF euros, ci 49,00 euros
- **Madame LUZU Réjane** apporte à la société
la somme de QUARANTE NEUF euros, ci 49,00 euros
- **Monsieur LUZU Valentin** apporte à la société
la somme d'UN euro, ci..... 1,00 euro
- **Mademoiselle LUZU Eloïse** apporte à la société
la somme d'UN euro, ci..... 1,00 euro

Montant total des apports en numéraires : CENT euros, ci 100,00 euros

6.2 - Apports en nature

NEANT

6.3 - Disposition pour les apporteurs mariés sous le régime de la communauté de biens

Les associés,

Monsieur Denis Luzu et **Madame Réjane Luzu**, son épouse, déclarent être mariés entre eux sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts, tel qu'il résulte des dispositions des articles 1400 et suivants du Code civil. Chacun des époux, en qualité d'associé, effectue les apports prévus aux présents statuts. Les apports faits par chacun d'eux proviennent, le cas échéant, de biens dépendant de la communauté existante entre eux. Conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du Code civil : - Chaque époux déclare avoir été informé et avoir expressément consenti aux apports effectués à la société, tant en son nom personnel qu'en celui de la communauté ; - Chacun des époux, étant

personnellement associé, renonce à revendiquer ultérieurement la qualité d'associé au titre des parts attribuées à l'autre en contrepartie de ses apports ; - En conséquence, les parts sociales attribuées à chaque associé appartiennent en propre à celui-ci, bien que leur valeur puisse dépendre de biens communs, et chaque époux exercera seul les droits attachés aux parts lui revenant. Les époux reconnaissent qu'en cas de dissolution de la communauté, la valeur des parts sociales sera prise en compte dans les opérations de liquidation du régime matrimonial, conformément aux règles de droit commun. En cas de modification du régime matrimonial ou d'apport ultérieur de biens communs à la société, les époux s'engagent à informer sans délai la société et à faire mention du consentement exprès du conjoint dans tout acte constatant ces apports, conformément à l'article 1832-2 du Code civil.

Déclarations

La société sera propriétaire des éléments apportés et titulaire de tous droits y attachés à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Elle en aura la jouissance et en prendra possession à compter du démarrage effectif de l'activité sociale, sauf stipulation contraire entre les associés.

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial de la société est fixé à la somme de **CENT EUROS (100 €)** Correspondant au montant total des apports des associés.

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

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de l'augmentation ou de la réduction du capital social.

ARTICLE 8 – PARTS SOCIALES

Le capital de la société est divisé en 100 parts sociales d'un euro chacune réparties entre chaque associé à concurrence de :

- **Monsieur LUZU Denis** à concurrence de QUARANTE NEUF parts
Correspondant à des apports en numéraire,
numérotées de 50 à 98, ci49 parts
- **Madame LUZU Réjane** à concurrence de QUARANTE NEUF parts
Correspondant à des apports en numéraire,
numérotées de 1 à 49, ci49 parts

- **Monsieur LUZU Valentin** à concurrence d'UNE part
Correspondant à des apports en numéraire,
numérotée 99, ci.....1 part
- **Mademoiselle LUZU Eloïse** à concurrence d'UNE part
Correspondant à des apports en numéraire,
Numérotée 100, ci.....1 part

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

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que les 100 parts sociales présentement créées sont souscrites en totalité par les associés, et qu'elles sont réparties entre les associés dans les proportions indiquées ci-dessus.

ARTICLE 9 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

Outre leurs apports au capital social, les associés pourront verser ou laisser à la disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin pour les besoins de son activité.

Ces sommes seront inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de chaque associé dans les écritures de la Société, sous l'intitulé « **Compte courant d'associé** ».

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, ainsi que, le cas échéant, le taux d'intérêt applicable, seront fixés d'un commun accord entre la gérance et l'associé concerné.

Ces avances ne constituent pas des apports et ne confèrent pas à l'associé concerné un droit particulier sur l'actif social. Elles pourront être remboursées à tout moment, sous réserve de la situation de trésorerie de la Société et des besoins de financement de son activité.

En aucun cas, le solde créditeur du compte courant d'un associé ne pourra être considéré comme un élément du capital social.

TITRE III : REPRESENTATIONS DES PARTS SOCIALES - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

ARTICLE 10 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Elles sont inscrites sur un registre tenu au siège de la société.

Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par les gérants, de ces documents sera délivrée,

aux frais de la société, à tout associé qui en fera la demande.

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

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

- Pour toutes les décisions ordinaires à l'usufruitier,
- Et pour toutes les décisions extraordinaires au nu-propiétaire, auxquelles l'usufruitier sera néanmoins convoqué.

Quant aux bénéfices et aux pertes de la société :

- Le résultat courant, bénéficiaire ou déficitaire, sera appréhendé en totalité par l'usufruitier,
- Le résultat exceptionnel et notamment les plus et moins-values de cession d'éléments d'actif ainsi que le profit résultant de l'effacement de la dette grâce à l'assurance invalidité-décès, sera appréhendé en totalité par le nu-propiétaire.

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Elle donne droit par ailleurs, à la répartition des bénéfices et du boni de liquidation ainsi qu'à l'obligation de la contribution aux pertes.

Elle donne aussi droit de participer aux décisions collectives selon les modalités fixées ci-après.

L'associé répond à l'égard des tiers, indéfiniment des dettes sociales à proportion de sa part dans le capital à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

L'associé qui n'a apporté que son industrie est tenu comme celui dont la participation dans le capital social est plus faible.

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

La propriété d'une part sociale emporte, de plein droit, l'adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les associés et par la gérance.

TITRE IV : CESSION - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES - NANTISSEMENT

ARTICLE 12 – CESSION DES PARTS SOCIALES

12.1 - Forme et publicité de la cession

Les cessions de parts sociales sont faites par acte authentique ou sous seing privé enregistré. Cet écrit sera daté et précisera le nom et les prénoms du cédant et du cessionnaire, le nombre et la valeur des parts cédées, le prix de cession.

Conformément à l'article 1865 du Code civil, elles sont rendues opposables à la société par mention du transfert sur le Registre des associés tenu au siège de la société. Dans ce cas, un registre des associés doit être tenu au siège de la société et constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts. Chaque feuillet contient notamment :

- Les nom, prénom usuel et domicile de l'associé originaire et la date d'acquisition de se parts ;
- La valeur de ces parts ;
- Les nom, prénom usuel et domicile des personnes ayant reçu les parts en nantissement, le nombre de parts données en nantissement et de sa mainlevée ;
- La date de l'agrément et l'indication de l'organe social qui l'a accordé

Il est établi un nouveau feuillet par nouvel associé ; ce feuillet doit comporter une mention permettant, s'il y a lieu, d'identifier l'associé dont il a acquis les parts.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités, publicité et dépôt de l'acte au Greffe du Tribunal de Commerce compétent.

12.2 - Modalité de la cession

Toutes opérations notamment toutes cessions, échanges, apports à société d'éléments isolés, attributions en suite de liquidation d'une communauté de biens et du vivant des époux ou ex-époux, donations, y compris entre associés, conjoints, partenaires pacsés, ascendants et descendants ne peut avoir lieu qu'avec l'agrément unanime des associés.

Le cédant notifie son projet de cession à la société et à chacun des associés.

La décision d'agrément ou de refus doit être prise par décision collective des associés dans les trente jours de la notification qui lui est faite.

La décision d'agrément ou de refus est notifiée, au cédant et aux autres associés par les gérants dans les quinze jours.

En cas de refus d'agrément, les associés autres que le cédant, sont tenus :

- Soit d'acquérir les parts mises en vente. Leur demande est notifiée à la société et aux autres associés dans les quinze jours de la notification du refus d'agrément. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf décision contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement,

- Soit, si aucun associé se porte acquéreur, de faire acquérir les parts sociales cédées par un ou plusieurs tiers agréés par décision collective extraordinaire des autres associés ;
- Soit de procéder au rachat des parts par la société en vue de leur annulation, par décision collective extraordinaire. Les parts sont alors annulées et le capital réduit du montant de la valeur nominale rachetées.

Les gérants notifient au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, tiers ou associés, ou offre d'achat par la société ainsi que le prix offert.

Cette notification intervient dans un délai de quatre mois à compter de la notification du projet de cession faite par le cédant. Le cédant peut alors accepter les propositions qui lui sont faites, ou renoncer à la cession. Dans ce cas, il doit en informer la société dans les quinze jours de la réception de la notification.

Si aucune offre d'achat ou de rachat n'est faite au cédant dans les six mois de la notification du projet de cession par le cédant, l'agrément de la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Le cédant peut faire échec à la décision de dissolution anticipée de la société en notifiant à cette dernière par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de cette décision, qu'il renonce à la cession envisagée.

12.3 - Formes des notifications

Toutes les notifications prévues au présent Article sont faites, soit par lettre recommandée avec demande d'Avis de Réception, soit par acte de commissaire de justice.

12.4 - Prix des parts sociales

- Dans tous les cas où la loi renvoie à l'article 1843-4 du Code civil pour fixer les conditions de prix d'une cession des droits sociaux d'un associé, ou le rachat de ceux-ci par la société, la valeur de ces droits est déterminée, en cas de contestation, par un expert désigné, soit par les parties, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice de droit du cédant de conserver ses parts. La partie la plus diligente propose le nom de l'expert désigné à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en lui impartissant un délai pour faire connaître son acceptation ou son refus. En cas de refus comme à défaut de réponse qui doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, il est procédé sans tarder à la désignation de l'expert par voie de justice.

L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévue par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

Les frais et honoraires d'expertise sont supportés moitié par le cédant, moitié par le ou les acquéreurs au prorata des parts acquises.

Si le rachat des parts ne peut intervenir pour une cause quelconque, les frais et honoraires d'expertise sont à la charge exclusive du défaillant ou renonçant.

- II. Dans tous les cas où les statuts de la société ou toute convention liant les parties prévoient la cession des droits sociaux d'un associé ou le rachat de ces droits par la société sans que leur valeur soit déterminée ou déterminable, celle-ci est déterminée, par un expert désigné dans les conditions définies ci-dessus paragraphe I.
L'expert ainsi désigné est tenu d'appliquer, lorsqu'elles existent, les règles et modalités de détermination de la valeur prévue par les statuts de la société ou par toute convention liant les parties.

12.5 - Régularisation du rachat

Il appartient à la gérance de veiller à la régularisation du rachat, c'est-à-dire à la constatation, dans un acte écrit, du transfert de la propriété des parts.

Elle peut, en cas d'inaction ou d'opposition, faire sommation aux intéressés de comparaître aux jour et heure fixés pour régulariser la cession. Si l'une des parties ne comparait pas ou refuse de signer, la mutation des parts pourra être régularisée d'office par déclaration de la gérance sans qu'il soit besoin du concours ni de la signature du défaillant.

En cas de refus de signer ou de non-comparution, tout à la fois du cédant et du cessionnaire, la société peut faire constater la cession par le Tribunal compétent.

Le prix de cession est stipulé payable comptant le jour de la signature de l'acte de cession, sauf convention dérogatoire des parties.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES PAR DECES

1. La société n'est pas dissoute par le décès d'un associé. Elle continue entre les associés survivants et les héritiers ou ayants droit du défunt agréés.
2. Les héritiers ou ayants droit de l'associé décédé ne peuvent devenir associés qu'avec l'agrément unanime du ou des associés survivants.
3. Tout héritier, légataire ou ayant-droit qui souhaite faire partie de la société doit notifier à la société, en la personne de son gérant, et à chacun des associés survivants, son intention de devenir associé dans les 5 mois du décès. Chaque associé, si l'agrément est nécessaire, doit notifier sa réponse dans un délai de 30 jours au gérant. A défaut de réception dans ce délai, il n'est pas tenu compte du vote de l'associé et l'agrément est réputé accordé.

En cas d'agrément, notification en est immédiatement donnée par le gérant aux héritiers ou ayants droit de l'associé décédé.

A défaut d'agrément, il est fait l'application des dispositions de l'article 1870-1 du Code civil. La décision des associés implique le rachat par la société elle-même des parts qui ne seraient pas rachetées par les autres héritiers. Le prix

de rachat est déterminé au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

Jusqu'à l'intervention de l'agrément, les parts du défunt sont privées de tout droit de vote et celles-ci n'entrent pas en compte pour le calcul de la majorité.

Toutes les notifications prévues ci-dessus sont effectuées soit par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, soit par acte de commissaire de justice.

4. Les héritiers ou ayants droit agrées font partis de la société aux lieu et place de l'associé décédé. En cas d'indivision, ils participent, jusqu'au partage des parts transmises, à la vie de la société par l'intermédiaire d'un mandataire qui les représente.
5. Les héritiers ou ayants droit qui ne deviennent pas associés ont droit au remboursement de leurs parts sociales. Le prix doit leur être payé par les nouveaux titulaires des parts sociales ou par la société elle-même si celle-ci les a rachetées en vue de leur annulation. Le prix des parts sociales est déterminé au jour du décès dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 14 - NANTISSEMENT

1. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Il n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement des formalités de publicité requises. Tout projet de nantissement est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les projets de cession des parts sociales.
2. Le consentement au projet de nantissement entraîne agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales, si cette réalisation est notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société. Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire intervenue entre eux, réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun membre de la société n'exerce la faculté, la société peut elle-même racheter les parts en vue de leur annulation.
3. Lorsque les associés n'ont pas donné leur consentement au nantissement, ou lorsque l'associé débiteur a omis de leur notifier ce nantissement, la mise en vente des parts sociales nanties doit être notifiée à la société et aux associés un mois avant la vente. Dans ce délai, les associés peuvent décider soit de l'acquisition des parts sociales dans les conditions prévues par les présents statuts, soit de la dissolution de la société. Si la vente forcée a lieu, les membres de la société ou la société elle-même peuvent exercer la faculté de substitution, conformément au paragraphe 2 ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté vaudra agrément de l'acquéreur par la société.

TITRE V : GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 15 : GERANCE

15.1 - Nomination, révocation, démission

Monsieur **Denis Luzu** et Madame **Réjane Luzu** sont désignés premiers gérants pour une durée indéterminée.

Ils déclarent expressément accepter le mandat qui leur est confié, et qu'aucune prescription, aucune mesure ou décision quelconque ne fait obstacle à l'exercice de ce mandat.

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non personnes physiques ou morales, et nommés en vertu de l'acte constitutif des statuts ou par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, pour une durée déterminée ou non. Au terme fixé, les fonctions de gérant prennent fin de plein droit. Le gérant sortant est toutefois rééligible.

Les fonctions de gérant cessent par le décès ou l'absence de gérant son incapacité civile sa condamnation à une peine criminelle, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa faillite personnelle, sa révocation ou sa démission.

Les gérants sont révocables par décision de l'Assemblée Générale Ordinaires des associés.

La révocation d'un gérant n'entraîne pas la dissolution de la société.

Un gérant est également révocable par décision de justice, et pour cause légitime, à la demande de tout associé.

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

Un gérant peut démissionner de ses fonctions. Cette démission prend effet dès qu'elle a été notifiée aux associés par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception et n'est recevable, en cas de gérant unique, que si elle est accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Une démission sans juste motif peut donner lieu à des dommages et intérêts envers la société.

Si, pour quelque cause que ce soit, la société se trouve dépourvue de gérant, tout associé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire chargé de réunir les associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants.

Si la société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au Tribunal de prononcer la dissolution de la société.

La nomination et la cessation des fonctions du ou des gérants doivent être publiées quelle que soit la cause.

Le nom du premier gérant mentionné dans les présents statuts pourra être omis dans les statuts mis à jour sans qu'il y ait lieu de le remplacer par le nom de la personne qui lui a succédé dans ces fonctions.

15.2 - Pouvoirs

Dans les rapports entre associés, la gérance peut faire tout acte de gestion que demande l'intérêt de la Société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les gérants, peuvent décider seuls de l'acquisition, de la gestion et de la cession de tous les biens et droits immobiliers appartenant à la Société.

Dans les rapports avec les tiers, chacun des gérants est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social et engage la société par tout acte entrant dans l'objet social.

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

L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Le gérant peut déléguer ses pouvoirs à toute personne pour un ou plusieurs objets déterminés.

15.3 - Responsabilités des gérants

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions commises 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.

15.4 - Rémunération des gérants

Les gérants peuvent recevoir une rémunération, qui est fixée et peut être modifiée par une décision ordinaire des associés.

Tout gérant a, par ailleurs, droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation engagés dans l'intérêt de la Société, sur présentation de toutes pièces justificatives.

ARTICLE 15 bis : CONVENTIONS REGLEMENTEES

Toute convention intervenue directement ou par personne interposée entre la société et l'un de ses gérants ou associés est soumise à l'autorisation préalable ou à l'approbation de l'assemblée des associés, conformément à l'article 1854-1 du Code civil.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, sauf s'il est démontré qu'elles sont contraires à l'intérêt social.

Le gérant intéressé ne prend pas part au vote lors de cette décision.

ARTICLE 16 : DECISIONS COLLECTIVES

16.1 - Assemblée

A. Convocation

L'assemblée des associés est réunie à la diligence de la gérance. En cas de pluralité de gérants, chacun d'eux peut procéder à la convocation sans que les autres puissent s'y opposer.

Un associé non-gérant peut également à tout moment, par Lettre Recommandée, demander au gérant de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée. Si sa demande n'est pas suivie d'effet, l'associé demandeur peut, dans le délai d'un mois, s'adresser au Président du Tribunal pour obtenir la nomination d'un mandataire chargé de réunir les associés.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée par Lettre Recommandée ou remise en main propre contre signature. La lettre contient indication de l'ordre du jour de telle sorte que le contenu et la portée des questions qui y sont inscrites apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents. Dès la convocation, le texte du projet de résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social où ils peuvent en prendre connaissance ou copie. Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par simple lettre, soit à leurs frais par lettre recommandée. Lorsque l'ordre du jour porte sur la reddition des comptes de la société, le rapport de gérance, ainsi que le texte des résolutions proposés et tous autres documents nécessaires à l'information des associés, sont adressés à chacun d'eux, par lettre simple, quinze jours au moins avant la réunion.

Ces règles ne sont pas applicables lorsque tous les associés sont gérants.

La convocation peut être verbale, et l'Assemblée Générale réunie sans délai si tous les associés sont présents ou représentés.

B. Tenue

Tout associé a le droit de participer aux Assemblées. Tout associé peut se faire représenter par son conjoint ou, en vertu d'un mandat spécial et écrit, par un autre associé.

L'Assemblée a lieu au siège social ou tout autre endroit indiqué dans la convocation. Elle est présidée par le gérant titulaire ou représentant le plus grand nombre de parts sociales.

Elle désigne un secrétaire de séances. Il est tenu une feuille de présence, qui est émarginée par les associés présents ou leur mandataire

Chaque associé dispose d'une voix part par social.

Un associé peut se faire représenter par un autre associé ou par son conjoint.

Le droit de vote afférent aux parts grevées d'un usufruit est exercé par l'usufruitier pour les seules décisions concernant l'approbation du rapport du gérant et l'affectation des résultats et, par le ou les nus-propriétaires pour toutes autres décisions.

En cas d'indivision des parts sociales, les co-propriétaires indivis devront nommer un mandataire commun choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux. En cas de désaccord, le mandataire est désigné en justice à la demande du plus diligent.

C. Pouvoir, quorum et majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés est compétente dans tous les cas où les présents statuts lui donnent expressément compétence, ainsi que pour toutes décisions concernant :

- L'administration et la gestion de la société,
- La nomination et la révocation des gérants,
- Le rapport annuel de la gérance sur les affaires sociales, les comptes de l'exercice, l'affectation et la répartition des résultats,
- Les actes excédant le pouvoir des gérants.

Pour être valables, les décisions ordinaires doivent être prises par un ou des associés représentant plus de la moitié de capital social.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés est compétente pour toutes les décisions à modifier directement ou indirectement les présents statuts ; ainsi que dans les cas où ceux-ci lui donnent expressément compétence. C'est elle qui décide notamment :

- La modification de l'objet social,
- La réduction de la durée de la société, sa prorogation ou la dissolution de la société,
- L'agrément des cessions de parts sociales ou autres mutations de parts sociales,
- Le retrait d'un associé et la fixation de ses modalités
- L'augmentation ou la réduction du capital social,

- La modification du mode d'administration de la société et des pouvoirs de la gérance dans ses rapports avec les associés,
- La transformation en une autre forme sociétaire.

Pour être valables, les décisions extraordinaires doivent être prises à l'unanimité.

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

- Pour toutes les décisions ordinaires à l'usufruitier,
- Et pour toutes les décisions extraordinaires au nu-propriétaire, auxquelles l'usufruitier sera néanmoins convoqué.

Le droit de prendre communication et copie, indiqué ci-dessus, appartient indistinctement à l'usufruitier et au nu-propriétaire.

D. Procès-verbaux

Toute délibération des associés est constatée par un Procès-verbal comportant les mentions suivantes :

- La date et le lieu de la réunion,
- Les noms, prénoms des associés présents ou représentés,
- Le nombre de parts détenues par chacun,
- Les documents et rapports soumis aux associés,
- Le texte des résolutions soumises aux voix,
- Un résumé des débats et le résultat des votes.

Les Procès-Verbaux sont établis et signés par les gérants. Ils sont établis sur un Registre des Délibérations, 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 d'Instance, soit par le maire ou un adjoint au maire de la commune du siège de la société. Les procès-verbaux peuvent aussi être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues par 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 sont certifiés conformes par un seul gérant.

16.2 - Consultation écrite

Si la gérance le juge à propos, les décisions collectives ordinaires peuvent résulter d'une consultation écrite.

A cet effet, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun de ceux par Lettre Recommandée avec demande d'Avis 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. Tout associé qui n'aura pas répondu dans ce délai est considéré comme s'étant abstenu. Pour chaque résolution, le vote est exprimé par oui ou par non.

Ces règles ne sont pas applicables si tous les associés sont gérants.

Une telle consultation emporte décision collective dans les conditions de voix, quorum et majorité prévues pour les Assemblées.

Les Procès-Verbaux sont tenus dans les mêmes conditions de voix commun que celles prévues pour les Procès-Verbaux d'Assemblée, à l'exclusion de toutes mentions concernant la seule Assemblée. Il y est mentionné que la consultation a été effectuée par écrit et justifie que les formalités ont été effectuées. La réponse de chaque associé est annexée à ces Procès-Verbaux.

16.3 - Décisions constatées dans un acte

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toute décision collective ordinaire qui leur apparaîtra nécessaire, par acte notarié ou sous seing privé.

Les modalités prévues dans le présent Article pour les convocations, tenue et fonctionnement des assemblées ne sont pas alors applicables.

Ces décisions doivent être mentionnées à leur date dans le Registre des Délibérations avec l'indication de la forme, de l'objet des signataires de l'acte.

ARTICLE 17 : INFORMATIONS DES ASSOCIES

Tout associé a le droit de prendre connaissance, au siège social, de l'ensemble des documents sociaux, contrats, factures, correspondances, procès-verbaux, et plus généralement de tous documents établis ou reçus par la Société. Ce droit de consultation emporte la faculté d'en obtenir copie, à ses frais.

Tout associé peut, à tout moment, d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts à jour.

Ce document est accompagné d'une liste actualisée des associés, des gérants, ainsi que, le cas échéant, du nom du commissaire aux comptes.

En outre, tout associé peut adresser à la gérance des questions écrites relatives à la gestion sociale.

La gérance est tenue d'y répondre par écrit dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, adressée par lettre recommandée avec accusé de

réception.

La réponse est communiquée dans les mêmes formes.

ARTICLE 18 : EXERCICE SOCIAL ET COMPTABILITE

L'exercice social commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

Exceptionnellement, le premier exercice commencera à courir à compter du jour de l'immatriculation de la Société au registre du commerce et des sociétés et sera clos le 31 décembre 2026.

La date de clôture de l'exercice social pourra être modifiée par décision collective des associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire, prise avant l'expiration de l'exercice en cours.

Cette décision sera consignée dans un procès-verbal inscrit au Registre des Délibérations, sans qu'il soit nécessaire de procéder à la modification formelle des statuts ni à un dépôt modificatif auprès du greffe du tribunal.

La gérance tiendra une comptabilité simple enregistrant les recettes et les dépenses, selon les règles de la comptabilité de trésorerie, sauf si la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, auquel cas elle devra tenir une comptabilité conforme aux prescriptions du plan comptable général.

ARTICLE 19 : PRESENTATION DES COMPTES

Les gérants doivent, au moins une fois dans l'année, rendre compte de leur gestion aux associés. Cette reddition de comptes doit comporter un rapport écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'exercice écoulé, comportant l'indication des bénéfices réalisés ou des pertes encourues.

Ce rapport est soumis à l'Assemblée des associés dans les six mois à compter de la clôture de l'exercice.

ARTICLE 19 bis : COMMISSAIRES AUX COMPTES

Lorsque la désignation d'un commissaire aux comptes est rendue obligatoire par la loi, ou décidée volontairement par les associés, celui-ci est nommé par décision collective des associés.

Il exerce sa mission conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 20 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

1. L'Assemblée Ordinaire Annuelle, après avoir entendu et approuvé le rapport

de gérance, procède à l'affectation et la répartition des bénéfices sociaux. Les associés peuvent décider la constitution de réserve dont ils précisent l'affectation et l'emploi. Sauf décision contraire prise à l'unanimité, les bénéfices non mis en réserve sont répartis entre les associés proportionnellement à leur participation dans le capital social.

2. Les associés supportent les pertes dans les mêmes proportions qu'ils participent aux bénéfices.

L'assemblée Ordinaire Annuelle peut décider notamment :

- d'affecter les pertes à un compte report à nouveau,
- de les affecter au compte courant d'associés,
- de les compenser avec les réserves existantes,
- de les imputer sur le capital social. Cependant, cette dernière décision entraînant une réduction du capital, ne peut être prise que dans les formes d'une Assemblée Extraordinaire.

ARTICLE 21 – RETRAIT D'UN ASSOCIE

1. Tout associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société avec l'accord des autres associés donné dans les conditions suivantes.

Les demandes de retrait sont notifiées aux gérants et à chacun des associés par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, trois mois au moins avant la date envisagée pour le retrait.

Le retrait doit être autorisé par une décision collective extraordinaire des associés, provoquée par la gérance, les voix du retenant n'étant pas prises en compte pour le calcul de la majorité et dans le cadre d'une assemblée.

Tout retrait peut également être autorisé, par décision de justice, pour justes motifs.

L'incapacité, la déconfiture, l'application de la procédure de redressement ou de liquidation judiciaires, la faillite personnelle d'un associé entraîne son retrait d'office de la société.

2. L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Il peut, sur demande et à charge de soulte, s'il y a lieu, reprendre tout bien qu'il avait apporté et qui se retrouve en nature dans l'actif social.

A défaut d'accord, la valeur du bien est fixée par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. L'associé peut renoncer au retrait jusqu'à l'acceptation expresse ou tacite du prix.

Le remboursement aura lieu un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la

valeur des droits est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation.

Les frais et honoraires d'expertise sont à la charge du retrayant. Les gérants, à la suite du retrait, opère la réduction de capital et l'annulation des parts intéressées.

TITRE VI : TRANSFORMATION, DISSOLUTION, LIQUIDATION, PARTAGE

ARTICLE 22 – TRANSFORMATION DE LA SOCIETE

La décision de transformation de la Société en une société en nom collectif, en commandite simple ou par actions, sera prise à l'unanimité des associés réunis en assemblée.

La transformation en société à responsabilité limitée ou en société anonyme, ou toute autre de forme sociétaire sera prononcée en assemblée dans les conditions des décisions extraordinaires.

La décision de transformation est prise au vu d'un rapport du gérant apportant toute précision sur le projet de transformation.

La transformation de la société n'entraîne pas la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 23 – DISSOLUTION

La société est dissoute

- Par l'arrivée du terme fixé à l'article 5 des présents statuts, sauf décision de prorogation prise par les associés consultés à cet effet un an au moins avant la date d'expiration de la société, dans les conditions de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires. A défaut par le gérant de procéder à cette convocation, tout associé pourra, après avoir mis en demeure le gérant d'y procéder par Lettre Recommandée avec demande d'Avis de Réception, demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire chargé de consulter les associés sur cette question.
- À tout moment, par décision de dissolution anticipée prise par les associés dans les conditions de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires ;
- La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander au Tribunal la dissolution de la société si la situation n'a pas été régularisée dans un délai d'un an. L'associé unique peut dissoudre la société à tout moment par déclaration au greffe du tribunal de commerce. L'appartenance de l'usufruit de toutes parts sociales à la même personne est sans conséquence sur l'existence de la société.

- Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.
- Par décision judiciaire, à la demande de tout associé, pour juste motif.

ARTICLE 24 – LIQUIDATION

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés procède à la nomination du ou des liquidateurs, choisi ou non parmi les associés et qui peuvent être le ou les gérants, ainsi qu'à la détermination de leurs pouvoirs. A défaut de précisions dans l'acte qui les nomme, ils ont les pouvoirs les plus étendus pour mener à bien les opérations de liquidation. L'Assemblée conserve pendant la liquidation, les mêmes pouvoirs que pendant la vie sociale. Elle a notamment la possibilité de modifier, d'étendre ou de restreindre les pouvoirs des liquidateurs, de leur conférer tous pouvoirs spéciaux, d'approuver ou de redresser les comptes de liquidation, de donner quitus aux liquidateurs.

A compter de la date de la dissolution, la dénomination sociale de la société, suivie de la mention « société en liquidation » et du nom ou des liquidateurs, doit figurer sur tous les documents aux tiers.

Le ou les liquidateurs rendent compte, une fois par an, de l'accomplissement de leur mission aux associés, qu'ils réunissent en Assemblée convoquée dans les conditions fixées par les statuts.

Après approbation des comptes définitifs de la liquidation, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décide de la clôture de la liquidation.

Le ou les liquidateurs sont tenus d'effectuer les formalités de publicité requise à l'ouverture, en cours et à la clôture de la liquidation.

La publication de la clôture de la liquidation met fin à la personnalité morale de la société.

ARTICLE 25 – PARTAGE

Après la clôture des opérations de liquidation, le patrimoine est réparti entre les associés selon les règles suivantes :

1. Remboursement du capital social

Chaque associé titulaire de parts sociales de capital a droit au remboursement du montant nominal de ses parts sociales.

2. Répartition du boni de liquidation

Après remboursement de la valeur nominale des parts sociales, le solde est réparti entre les associés dans les mêmes proportions que leur participation aux bénéfices.

3. Partage en nature

Tout bien apporté qui se trouve dans la masse à partager est attribué, sur demande, et à charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en fait l'apport.

Cette faculté s'exercera avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Les biens en nature figurent dans la masse partageable et qui ne font pas l'objet d'une reprise d'apport ni d'une attribution préférentielle, sont répartis d'un commun accord entre les associés à charge de soulte s'il y a lieu.

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

4. Répartition des pertes

En cas de pertes, celles-ci sont supportées par les associés dans les mêmes proportions que leurs participations au boni.

TITRE VII : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 – CONTESTATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toute contestation qui pourrait s'élever pendant la durée de la société ou lors de la liquidation entre les associés, relativement aux affaires sociales, sera soumise au Tribunal de Grande Instance du siège social.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société, avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de ce siège.

ARTICLE 27 – ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

27.1 - Actes antérieurs à la signature des statuts

Les associés fondateurs déclarent n'avoir, avant la signature des présents statuts, accompli aucun acte ni pris aucun engagement pour la société en formation.

27.2 - Actes conclus entre la signature des statuts et l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

Jusqu'à l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés, Monsieur **Denis LUZU** et Madame **Réjane PRADES épouse LUZU**, ci-dessus nommés et prénommés,

se donnent mutuellement mandat, avec faculté d'agir conjointement ou séparément, pour accomplir, au nom de la Société en formation, jusqu'à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés ;

- Signer tout acte et effectuer toute démarche nécessaire à l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- Procéder à l'ouverture d'un compte bancaire au nom de la société en formation ;

- Signer tout avant-contrat, promesse ou compromis de vente au profit de la Société, portant sur un ou plusieurs biens immobiliers, sous toutes charges et conditions suspensives usuelles ;
- Contracter tout emprunt auprès de toute personne physique ou morale, établissement bancaire ou financier, aux taux et aux conditions que les mandataires jugeront convenables, à concurrence du montant global de l'opération projetée (acquisition, travaux et frais notariés).

27.3 – Reprise des engagements

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978, l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés emportera reprise automatique par la société des engagements ainsi pris en son nom pendant sa période de formation.

La société ne jouira de la personnalité morale et ne deviendra titulaire des droits et obligations résultant de ces actes qu'à compter de cette immatriculation.

ARTICLE 28 – FRAIS ET PUBLICITE

Les frais, droits et honoraires résultant de la constitution de la Société et de la rédaction des présents statuts seront supportée par la société.

Le porteur des présentes est chargé, au nom de l'ensemble des associés, d'accomplir toutes les formalités de publicité et d'immatriculation requises pour la constitution de la Société, notamment :

- De procéder à l'enregistrement des statuts auprès du Service des Impôts des Entreprises compétent ;
- De faire paraître l'avis de constitution dans un journal d'annonces légales habilité ;
- D'accomplir les formalités d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, auprès du Greffe du Tribunal de Commerce du siège social.
- Et d'une manière générale, de remplir toutes les formalités légales ou réglementaires nécessaires à la constitution de la Société.

ARTICLE 29 – DECLARATIONS FISCALES

1 - Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

La Société n'est pas assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), les opérations réalisées dans le cadre de son objet social étant situées hors du champ d'application de la TVA conformément à l'article 261 D du Code général des impôts.

2 - Régime d'imposition des bénéfices

Conformément à l'article 8, 1° du Code général des impôts, la Société relève de Plein droit du régime de l'impôt sur le revenu.

Les résultats sociaux sont déterminés selon les règles applicables à la catégorie des revenus fonciers et sont imposables entre les mains de chacun des associés, proportionnellement à leurs droits dans la Société.

3 - Enregistrement

Conformément à l'article 810 bis du Code général des impôts, l'acte constitutif de la Société est exonéré de tout droit d'enregistrement et de timbre.

Fait à Floirac,

En huit exemplaires originaux

Le 5 novembre 2025

Monsieur Denis LUZU Mention manuscrite avant signature « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».	Madame Réjane LUZU Mention manuscrite avant signature « Bon pour acceptation des fonctions de gérant ».
Bon pour acceptation des fonctions de gérant. 	Bon pour acceptation des fonctions de gérant 
Monsieur Valentin LUZU	Madame Eloïse LUZU
	