

« 4GR »

**Société Civile Immobilière
au capital de 100 €**

Siège social à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin

*** * * ***

Statuts constitutifs

1

SGR SGR

« 4GR »

**Société Civile Immobilière
au capital de 100 €**

Siège social à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin

*** * * ***

STATUTS

LES SOUSSIGNES :

1 – Monsieur Julian GARCIA RODRIGUEZ né le 30 mai 1960 à GRENOBLE (38)
De nationalité française, ayant la qualité de résident,

Epoux de Madame Georgette Sylvia BRASOLIN, née le 26 février 1958 à GRENOBLE (38) avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LA TRONCHE (38) le 27 avril 1991.

2 – Madame Georgette Sylvia BRASOLIN, née le 26 février 1958 à GRENOBLE (38)
De nationalité française, ayant la qualité de résidente

Epouse de Monsieur Julian GARCIA RODRIGUEZ, ci-avant dénommé avec lequel elle est mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts ainsi qu'il a été dit ci-avant,

Demeurant ensemble à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin,

Situation et régime matrimoniaux non modifiés depuis lors.

2

**ONT ÉTABLI AINSI QU'IL SUIT LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE
IMMOBILIERE DEVANT EXISTER ENTRE EUX**

TITRE I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE UN - FORME

La société a la forme d'une société civile régie par les dispositions du titre IX du livre III du Code civil, et par les présents statuts.

L'article 1833 du Code civil dispose que la société est gérée dans son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité.

ARTICLE DEUXIEME – OBJET SOCIAL

La société a pour objet :

- L'acquisition, la construction, l'aménagement, la mise en valeur, l'administration et la gestion par location ou autrement de tous immeubles et/ou biens et/ou droits immobiliers.
- L'occupation des biens à titre onéreux ou gratuit par la gérance ou les associés en contrepartie de la prise en charge totale de l'entretien et des charges desdits biens.

JGR 

- La prise de participation dans toutes sociétés civiles par voie de création de société nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres et de droits sociaux ou autrement.
- Le recours à l'emprunt pour faciliter les opérations et l'octroi de toute garantie, l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts ou facilités de caisse, avec ou sans garanties hypothécaires destinés au financement des acquisitions ou au paiement des coûts d'aménagement, de réfection ou autres à faire dans les immeubles ou droits immobiliers dont la société sera propriétaire ou titulaire et plus généralement des actifs et avoirs de la société.
- A titre exceptionnel et gratuit après validation par l'assemblée générale extraordinaire, la faculté de se porter caution (notamment hypothécaire) des engagements des associés, notamment souscrits pour l'acquisition et/ou la souscription de parts sociales
- La vente de tout ou partie de l'actif social à condition de respecter le caractère civil de la société.

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

ARTICLE TROISIEME - DÉNOMINATION

La dénomination sociale est : **4GR**

Dans tous les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou immédiatement suivie des mots " Société Civile » ou des initiales « S.C. », ensuite de l'indication du capital social, du siège social, et du numéro d'identification SIREN puis de la mention RCS suivi du nom de la ville du Greffe auprès duquel la société est immatriculée.

ARTICLE QUATRIEME - SIÈGE

Le siège social est fixé à :

EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune ou du département sur simple décision de la gérance, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

3

ARTICLE CINQUIEME - DURÉE

La société est constituée pour une durée de 99 années.

Cette durée court à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant la date d'expiration de la société, la gérance doit consulter les associés à l'effet de décider si la société doit être prorogée. A défaut, tout associé peut demander au Président du Tribunal judiciaire, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer cette consultation.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL – COMPTE COURANT

ARTICLE SIX – APPORTS

Les associés apporteront :

- Monsieur **Julian GARCIA RODRIGUEZ**,
la somme de cinquante €, ci 50 €
- Madame **Georgette Sylvia BRASOLIN** épouse **GARCIA RODRIGUEZ**,
la somme de cinquante €, ci 50 €

Au total la somme de cent euros
ci

100 €

5GR SK

Ces sommes seront libérées sur appel de la gérance, effectué par lettre recommandée avec AR. Les associés disposeront d'un délai de DEUX (2) mois pour se libérer des versements exigibles, à défaut ils seront redevables envers la société d'un intérêt égal au taux d'intérêt légal majoré de 10 %.

Ces libérations pourront intervenir par tous moyens et notamment par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles détenues par les associés sur la société.

Libération des apports.

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

Apports en numéraire.

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

Apports en nature.

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

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

ARTICLE SEPT - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de cent (100) €, divisé en cent (100) parts sociales d'un (1) € toutes de même catégorie, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en représentation de leurs droits respectifs, à savoir :

- A Monsieur **Julian GARCIA RODRIGUEZ**,
à concurrence de cinquante parts,
numérotées de 1 à 50,
ci

50 parts

- A Madame **Georgette Sylvia BRASOLIN** épouse **GARCIA RODRIGUEZ**,
à concurrence de cinquante parts,
numérotées de 51 à 100,
ci

50 parts

Soit au total : cent parts
ci

100 parts

Il ne sera créé aucun titre de ces parts sociales et les droits de chaque associé résulteront seulement des présentes, des actes qui pourraient augmenter le capital social et des cessions qui seraient ultérieurement consenties.

ARTICLE HUIT - AUGMENTATION DU CAPITAL

Modalités

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés être augmenté en une ou plusieurs fois par :

- la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire ou en nature. Les attributaires, s'ils n'ont pas la qualité d'associés, devront, préalablement, être agréés dans les conditions ci-après indiquées,
- l'incorporation au capital de tout ou partie des réserves ou des bénéfices par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

JGR SGR

Droit préférentiel de souscription

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, et par application de l'égalité entre associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus, et les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts d'intérêts nouvelles doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve des conditions indiquées ci-après s'agissant du pacte de préférence et aux conditions indiquées ci-après à l'article « MUTATION ».

La collectivité des associés peut, par décision extraordinaire, supprimer le droit préférentiel de souscription sur rapport spécial de la gérance ou du (des) commissaire(s) aux comptes s'il en existe.

Les associés peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel de souscription en en avisant la société par lettre recommandée.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance sans toutefois que le délai imparti aux associés pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription puisse être inférieur à quinze jours.

En cas d'insuffisance des souscriptions préférentielles, les parts nouvelles ainsi rendues disponibles seront attribuées aux associés qui auront déclaré vouloir souscrire un nombre de parts supérieur à celui qu'ils auront pu souscrire à titre irréductible et ce, proportionnellement à leur part dans le capital et dans la limite de leurs demandes.

Les parts non souscrites par les associés ne peuvent être attribuées qu'à des personnes agréées aux conditions fixées à l'article 12 des présents statuts.

En cas d'insuffisance de souscription et d'absence d'agrément de nouveaux souscripteurs, l'augmentation de capital sera limitée au montant des souscriptions.

Toute décision des associés portant modification ou suppression de l'article prévoyant le droit préférentiel de souscription devra être prise à l'unanimité des associés.

En cas de démembrement de parts

Exercice du droit préférentiel de souscription

En présence de parts sociales démembrées - usufruit / nue-propriété - chacun de l'usufruitier et du nu-propiétaire aura un droit préférentiel de souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

S'ils viennent à l'exercer concurremment, ils seront censés, à défaut de notification contraire adressée à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avoir exercé l'usufruitier pour l'usufruit et le nu-propiétaire pour la nue-propriété.

Si un seul d'entre eux venait à l'exercer, il serait censé l'avoir exercé pour la pleine propriété des parts nouvelles.

En présence de plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires des mêmes parts démembrées, chacun d'eux disposera d'un droit préférentiel de souscription. S'ils venaient à l'exercer concurremment, ils seraient censés l'avoir exercé dans des conditions telles que les droits qu'ils détiennent dans les parts démembrées à la date de la souscription à l'augmentation de capital puissent être exercés à l'identique sur les parts nouvelles issues de l'augmentation de capital.

IGR

SR

Cession du droit préférentiel de souscription

En cas de projet de cession par un usufruitier ou par un nu-propiétaire de son droit préférentiel de souscription, l'usufruitier ou le nu-propiétaire, selon le cas, devra notifier au nu-propiétaire ou à l'usufruitier l'identité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et toutes les conditions projetées.

A égalité de prix et aux mêmes conditions et modalités de paiement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire des parts auxquels sont attachés le droit préférentiel de souscription, selon le cas, aura la préférence sur tout acquéreur potentiel.

En conséquence de cet engagement, l'usufruitier ou le nu-propiétaire aura le droit d'exiger que les droits dont il s'agit lui soient vendus à ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

Dans le cas où plusieurs usufruitiers ou nus-propiétaires viendraient à exercer ce droit de préférence, ils seront censés l'avoir exercé dans la proportion dans laquelle chacun est titulaire des droits sur les parts sociales démembrées existant au moment de la décision d'augmentation de capital.

La notification prévue au 1^{er} alinéa sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice, au domicile du bénéficiaire du droit de préférence qui devra dans un délai d'un mois faire connaître au cédant son intention d'user du bénéfice de ce pacte de préférence.

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le bénéficiaire de ce pacte de préférence sera définitivement déchu de ce droit pour l'opération concernée et la cession pourra intervenir dans les conditions ci-après indiquées à l'article « MUTATION ». En cas de refus de réception de la lettre recommandée dont il est parlé valant notification, ce sera la date de l'avis de refus qui fera courir le délai d'un mois dont il est ci-dessus parlé.

ARTICLE NEUF - RÉDUCTION DU CAPITAL

6

Le capital peut être réduit, en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen d'un remboursement aux associés, d'un rachat de parts ou d'une réduction du montant nominal ou du nombre de parts.

Sauf en cas d'exercice du droit de retrait, tout projet de réduction du capital social doit être proposé à tous les associés dans la proportion du capital qu'ils détiennent. Dans le cas où un ou plusieurs associés n'entendent pas réduire leur participation, la réduction de capital sera cantonnée au montant cumulé de la réduction acceptée par chacun des associés.

Lorsque la réduction du capital affectera des parts démembrées et aura pour conséquence l'attribution de numéraire en contrepartie de l'annulation des parts concernées, les dispositions de l'article 587 du Code civil s'appliqueront aux sommes attribuées en représentation des parts démembrées annulées, sauf si les parties n'en conviennent autrement.

Par suite, et sauf accord unanime contraire des titulaires des droits démembrés sur les parts notifié au siège de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la gérance sera tenue de remettre le numéraire attribué en représentation des parts sociales démembrées concernées par la réduction de capital, au seul usufruitier qui sera seul habilité à en donner quittance et décharge, et le gérant sera bien et valablement déchargé par la remise des fonds au seul usufruitier.

Pour le cas où l'usufruit serait détenu concurremment par plusieurs personnes, la gérance sera bien et valablement déchargée par la remise des fonds à un seul d'entre eux à moins qu'elle n'ait préalablement reçu par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège de la société un ordre contraire émanant d'un ou plusieurs usufruitiers.

Lorsque la réduction de capital aura pour conséquence l'attribution d'un bien en nature en contrepartie de l'annulation des parts concernées, le bien attribué sera subrogé purement et simplement aux parts sociales annulées, et en cas de démembrement des parts concernées, les droits respectifs de l'usufruitier et du nu-propiétaire seront reportés sur le bien.

JGR

JGR

ARTICLE DIX - COMPTES COURANTS

Les associés peuvent laisser ou mettre à la disposition de la société toutes sommes dont celle-ci pourrait avoir besoin. Le montant desdites sommes, les conditions de leur retrait et de leur rémunération sont fixées par décision collective ordinaire des associés.

Le remboursement total ou partiel des soldes créditeurs de compte courant ne doit jamais avoir pour effet de mettre en péril la situation financière de la société.

Dès lors, celui-ci ne pourra en tout état de cause intervenir sous réserve que la société dispose de la trésorerie disponible suffisante nécessaire pour la mise en œuvre de ce remboursement et le fonctionnement courant de la société.

TITRE III - PARTS SOCIALES

ARTICLE ONZE - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

Cas général

Le titre de chaque associé résulte seulement des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts et des cessions de parts régulièrement effectuées.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les assemblées générales des associés et par la gérance.

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices comme dans l'actif social, sauf dispositions contraires des statuts.

Les associés répondent indéfiniment des dettes sociales proportionnellement à leur part dans le capital social.

7

Personne protégée – Mineur - Majeur

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

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

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

Indivision

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis de parts sociales sont représentés par un mandataire unique désigné dans les conditions suivantes :

- Si un seul des copropriétaires est déjà associé ou titulaire de droit sur les parts sociales, il représente de plein droit l'indivision pour toute décision des associés, quelle qu'en soit la nature.
- S'ils sont plusieurs à être déjà associés ou titulaires de droit sur les parts sociales, ou si aucun n'a déjà cette qualité, les copropriétaires indivis doivent désigner un mandataire commun et fixer ses pouvoirs conformément aux conditions de majorité des articles 815 et suivants du Code civil.

A défaut d'accord entre eux, le mandataire unique est par décision de justice, conformément à l'article 1844, alinéa 2 du même code.

Le droit de vote seul fait l'objet de cette représentation, chacun des associés indivisaires gardant le droit de participer à l'assemblée et gardant son droit à l'information telle qu'indiqué ci-après.

SGR

SGR

Démembrement

Lorsque des parts sociales font l'objet d'un démembrement (usufruit et nue-propriété) le droit de vote appartient à l'usufruitier dans tous les cas sauf pour les décisions qui requièrent l'unanimité.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 1844, premier alinéa, du Code civil, tout associé a le droit de participer aux décisions collectives. Si une part est grevée d'un usufruit, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont le droit de participer aux décisions collectives. L'usufruitier et le nu-propriétaire seront tous deux convoqués à l'assemblée générale et sont titulaires des mêmes droits d'information tel qu'indiqué ci-après.

Article DOUZE - MUTATION ENTRE VIFS – NANTISSEMENT - RÉALISATION FORCÉE – RETRAIT D'UN ASSOCIÉ

Mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit

Les cessions de parts doivent être constatées par acte authentique ou sous signature privée. Elles ne sont opposables à la société qu'après la signification ou l'acceptation prévues par l'article 1690 du Code civil ou selon les formes admises en remplacement. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont de surcroît été publiées par le dépôt en annexe au registre du commerce et des sociétés compétent d'une copie authentique de l'acte de mutation ou d'un original s'il est sous signature privée.

Les parts sont librement cessibles entre associés. Toutes autres cessions entre vifs, y compris au profit des ascendants ou descendants ou du conjoint d'un associé, sont soumises à l'agrément préalable des associés statuant aux conditions prévues pour les décisions extraordinaires.

Le projet de cession précisant le nombre de parts cédées, l'identité du cessionnaire et le prix de cession et toute autre condition essentielle de la cession, est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement ou par acte extrajudiciaire, à la société et à chacun des autres associés avec indication du délai dans lequel la cession projetée doit être régularisée, lequel délai ne peut être inférieur à trois mois à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus.

8

La décision des associés relatives à l'agrément doit intervenir dans le délai d'un mois à compter de la notification du projet à la société, à l'initiative de la gérance.

En cas d'inaction de la gérance pendant le délai fixé à l'alinéa précédent, le plus diligent des associés peut provoquer lui-même la décision des associés ou convoquer lui-même ou faire convoquer par mandataire de justice l'assemblée des associés, sans avoir à effectuer de mise en demeure préalable à la gérance.

En cas d'agrément, la cession doit être régularisée dans le délai prévu.

En cas de refus d'agrément, chacun des coassociés du cédant dispose d'une faculté de rachat des droits sociaux objets de la cession projetée aux charges et conditions offertes.

Lorsque plusieurs associés se portent acquéreurs des parts sociales, chacun est réputé acquéreur, sauf convention contraire entre eux, à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société, sans qu'il soit tenu compte des droits sociaux objets de la cession projetée.

Avec la décision de refus d'agrément, la gérance notifie au cédant la ou les offres de rachat retenues avec indication du nom du ou des acquéreurs.

Si aucune offre de rachat portant sur toutes les parts dont la cession est projetée, n'est faite au cédant dans un délai de quatre mois, à compter de la dernière des notifications du projet de cession ou offre d'achat, l'agrément du projet initial de cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, à l'unanimité, n'aient décidé, dans le même délai, la réduction du capital de la société.

Le prix de rachat est payable comptant en cas de réduction du capital.

3GR

gbl

Retrait d'associé

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision unanime des autres associés.

La demande de retrait est notifiée à la société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou lettre simple remise contre récépissé avec un préavis de trois mois minimum avant sa date de prise d'effet.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice.

L'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société. Il n'en est plus que créancier et a droit à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

En cas d'autorisation, le retrayant conserve tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait. Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retrayant a garanti personnellement les engagements de la société.

A moins qu'il ne demande la reprise en nature du bien qu'il avait apporté à la société, ce qu'il ne peut faire dans les cas d'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et de faillite personnelle, l'associé qui se retire n'a droit qu'au seul remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert nommé par les parties et en cas de désaccord entre elles sur cette nomination, par ordonnance du président du tribunal judiciaire statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

Le remboursement a lieu un mois au plus tard après la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retrayant. Le retrayant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

Dans la mesure où le retrayant serait titulaire d'une créance à l'encontre de la société notamment sous la forme d'un compte courant, la convention qui aura été établie entre la société et lui devra régler le sort de celle-ci dans l'hypothèse de son départ, à défaut pour les statuts de l'avoir prévu.

Nantissement – Réalisation forcée

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté par acte authentique ou sous signature privée signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique. Le nantissement donne lieu à la publicité requise par les dispositions réglementaires.

Tout associé doit obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur 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.

Chaque associé peut se substituer au cessionnaire dans un délai de quinze jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente

3GR

SR

forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substituer, la société peut racheter les parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée de parts sociales auquel le consentement à nantissement n'a pas été donné par application des dispositions sus visées doit 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 dans les conditions prévues aux articles 1862 et 1863 du Code civil en tenant compte de ce qui est dit ci-dessus.

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.

ARTICLE TREIZE - MUTATION PAR DÉCÈS

1° - Tout ayant droit, héritier ou légataire, doit pour devenir associé, obtenir l'agrément de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité.

2° - Les ayants droits, héritiers ou légataire doivent justifier de leurs qualités par la production d'une attestation de notoriété et de la justification de la l'acceptation de la succession de leur auteur et demander leur agrément s'il y a lieu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de trois mois à compter du décès.

3° - A cet effet dans les huit jours qui suivent cette dernière, la gérance doit adresser à chacun des associés survivants une lettre recommandée avec avis de réception leur faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et légataires, l'agrément sollicité et rappelant le nombre de parts sociales dont le défunt était propriétaire.

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

10

La décision est prise à l'unanimité. Cette décision est notifiée dans le délai de six mois, à compter de la survenance du décès aux héritiers et légataires. A défaut ceux-ci sont réputés agréés.

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

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

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

Cette valeur est déterminée au jour du décès ou de la disparition de la personnalité morale dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

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

3GR

GR

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE QUATORZE - NOMINATION – RÉVOCATION – DÉMISSION – INCAPACITÉ – DISPARITION – VACANCE – DÉCÈS DE LA GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par l'assemblée générale ordinaire des associés.

Sont nommés cogérants de la société, sans limitation de durée :

- Monsieur **Julian GARCIA RODRIGUEZ** né le 30 mai 1960 à GRENOBLE (38), de nationalité française, demeurant à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin,
- Madame **Georgette Sylvia GARCIA RODRIGUEZ née BRASOLIN** le 26 février 1958 à GRENOBLE (38), de nationalité française, demeurant à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin.

Toute personne physique ou morale peut être gérante. Les fonctions du ou des gérants cessent par leur dissolution ou liquidation amiable et/ou judiciaire s'il s'agit d'une personne morale, leur décès, l'application d'une mesure de protection ou d'un mandat de protection future, ou d'une faillite personnelle, s'il s'agit d'une personne physique.

Tout gérant est révocable par décision collective prise à la majorité simple.

Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts.

Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour toute cause légitime à la demande de tout associé.

Le gérant peut démissionner sous réserve de notifier sa démission à chacun des associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception plus de trois mois avant la clôture de l'exercice social en cours, étant ici précisé que sa démission ne prendra effet qu'à la clôture de l'exercice en cours sauf décision contraire des associés prise à la majorité ordinaire.

11

La cessation du mandat social du gérant intervient de plein droit lorsqu'il est placé sous l'un des régimes de protection des personnes dites "protégées" ou lorsque s'ouvre un mandat de protection future, ou s'il est mis en faillite personnelle, frappé d'une interdiction de gérer, disparaît ou décède. Une assemblée générale ou une décision unanime des associés devra être provoquée ou convoquée à l'initiative de tout associé aux fins de son remplacement.

Si la société est dépourvue de gérant, tout associé peut convoquer ou provoquer une décision des associés en vue de nommer un ou plusieurs gérants. À défaut, et en application de l'article 1846 du Code civil, il peut demander au juge de désigner un mandataire à cet effet.

ARTICLE QUINZE – POUVOIRS DU GERANT – INFORMATION DES ASSOCIÉS

Pouvoirs

La gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

Elle peut donner toutes délégations de pouvoirs à tous tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Elle peut transférer le siège social en tout autre endroit en tout autre endroit de la commune ou du département et modifier en conséquence la rédaction de l'article 4 des présents statuts.

Le ou les gérants, s'il en est désigné plusieurs, pourront agir ensemble ou séparément.

Dans les rapports entre les associés, les gérants, ensemble ou séparément, ne peuvent accomplir aucun des actes suivants sans y avoir été autorisés par une décision collective ordinaire, ou une consultation écrite, ou l'accord de tous les associés exprimé dans un acte :

SGH SGR

- Acquérir, vendre ou échanger des biens et droits immobiliers ;
- Affecter en garantie et hypothéquer tout ou partie du patrimoine de la société ou conférer quelque garantie que ce soit sur le patrimoine de celle-ci ;
- Emprunter au nom de la société, faire consentir au profit de la société des découverts en banque.
- Consentir et/ou renouveler un bail quel qu'en soit la nature.

Le gérant ne pourra conclure aucun acte sans avoir obtenu au préalable la renonciation expresse du créancier à poursuivre l'associé personne protégée et/ou mineur.

Information des associés

Les associés ont le droit de consulter au siège social, le cas échéant avec l'assistance d'un conseil, les livres et les documents sociaux. Ils peuvent poser par écrit des questions sur la gestion sociale auxquelles il devra être répondu par écrit par la gérance dans le délai d'un mois.

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 écrit d'ensemble sur l'activité de la société au cours de l'année ou de l'exercice écoulé comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles et des pertes encourues ou prévues.

TITRE V DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE SEIZE - FORME DES DÉCISIONS COLLECTIVES

Une décision collective peut prendre la forme d'une assemblée générale, d'une consultation écrite, ou d'un consentement de tous les associés exprimé à l'unanimité dans un acte authentique ou sous signature privée

12

ARTICLE DIX SEPT - CONVOCATION

Les assemblées générales sont convoquées par la gérance.

Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

Un ou plusieurs associés détenant la moitié au moins des parts sociales peuvent convoquer la réunion d'une assemblée.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'assemblée.

Elles sont faites soit par lettres recommandées, soit par courrier électronique avec accusé de réception, soit remises en mains propres contre récépissé à tous les associés.

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Le lieu de convocation est soit le siège social soit tout autre lieu indiqué par la gérance.

ARTICLE DIX HUIT - PROJET DE RÉSOLUTIONS - COMMUNICATION

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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.

3 GR

CGR

Tout associé a le droit de prendre par lui-même, au siège social, connaissance de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondance, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

ARTICLE DIX NEUF - ASSISTANCE ET REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée.

Ils peuvent se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix mais qui devra obligatoirement être l'un des associés de la société.

Chaque membre de l'assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

ARTICLE VINGT - TENUE DES ASSEMBLÉES

L'assemblée générale peut se tenir en présentiel ou par visioconférence, l'identité des participants étant justifiée au moyen de la production de toute pièce d'identité valable ou sur reconnaissance visuelle de chacun des participants par le président de séance.

L'assemblée est présidée par le gérant ou le plus âgé d'entre eux. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

En cas de convocation par l'un des associés, l'assemblée est présidée par celui-ci.

L'assemblée désigne le cas échéant le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation. L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

13

ARTICLE VINGT ET UN - PROCÈS-VERBAUX

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social, coté et paraphé, par le Greffe du Tribunal de commerce, soit par la Mairie du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'assemblée indique la date et le lieu de réunion, les nom, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, les nom et prénoms des associés qui ont participé, le nombre de parts détenu par chacun d'eux, les documents et rapports soumis à l'assemblée à l'assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes. Il est signé par les gérants et par le président de l'assemblée et plus généralement tous les associés.

ARTICLE VINGT DEUX - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les décisions sont de nature ordinaire lorsqu'elles sortent du champ d'application des décisions de nature extraordinaire.

Ce sont notamment celles concernant :

- la nomination et la rémunération éventuelle du ou des gérants ;
- l'approbation des comptes de gestion et de liquidation ainsi que des rapports établis par la gérance et les liquidateurs pour la reddition de leurs comptes ;
- l'affectation et la répartition des bénéfices, les modalités de fonctionnement des comptes courants.
- Nomination ou fin des mandats du ou des commissaires aux comptes.
- Autorisation à la gérance en vertu de l'article 15 des statuts.

L'assemblée générale est régulièrement constituée si les associés possédant la moitié au moins du capital social sont présents ou représentés sur première convocation. Aucun quorum ne sera exigé sur deuxième convocation si ledit quorum n'était pas atteint lors de la première convocation.

JGR

SJR

Les décisions sont prises à la majorité des voix présentes ou représentées.

ARTICLE VINGT TROIS - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Sont de nature extraordinaire toutes les décisions emportant modification, directe ou indirecte, des statuts ainsi que celles dont les présents statuts exigent qu'elles revêtent une telle nature, ou encore celles dont les présents statuts exigent d'être prises à une condition de majorité autre que celle visée pour les décisions collectives ordinaires.

Pour être valablement prises, les décisions extraordinaires exigent la présence ou la représentation de deux tiers au moins des associés représentant au moins les deux tiers du capital sur première convocation. Aucun quorum ne sera exigé sur deuxième convocation si ledit quorum n'était pas atteint lors de la première convocation.

Sous réserve d'autres conditions prévues par la loi ou les statuts, elles sont adoptées à la majorité des deux tiers au moins des voix présentes ou représentées.

A ce titre l'assemblée générale extraordinaire peut notamment :

- Transférer le siège social à n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la gérance ;
- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, transformation qui requiert l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'assemblée extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité ;
- Prononcer l'agrément d'un nouvel associé autre que les ascendants, descendants ou conjoint d'un associé en cas de mutation entre vifs à titre gratuit ou onéreux ;
- Prononcer, à toute époque, la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation. A ce dernier égard, et conformément à l'article 1844-6 du Code civil, l'assemblée générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.
- Décider de vendre, hypothéquer, louer à titre emphytéotique ou commercial ou grever d'une sûreté réelle un droit ou un actif immobilier de la société.

14

ARTICLE VINGT QUATRE - DÉCISIONS CONSTATÉES DANS UN ACTE

Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et à tout moment, prendre à l'unanimité toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires par acte notarié ou sous signature privée, sans être tenus d'observer les règles prévues pour la réunion des assemblées ordinaires ou extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

TITRE VI - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE VINGT CINQ - EXERCICE SOCIAL

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

Aussi, le premier exercice social commencera à compter du jour de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés pour se terminer le 31 décembre 2025.

ARTICLE VINGT SIX - DÉTERMINATION ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

Les comptes sont établis par le gérant à la clôture de chaque exercice ainsi qu'un rapport d'ensemble sur l'activité de la société comportant l'indication des bénéfices réalisés ou prévisibles, ou des pertes encourues ou prévues.

39R

562

L'assemblée pourra décider de faire établir tous autres documents comptables tels que bilan, compte de résultat, inventaire.

Il est décidé de l'affectation des résultats à l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels.

Les associés peuvent décider la distribution de tout ou partie du résultat de l'exercice et/ou des réserves, lequel sera alors réparti conformément aux dispositions des présents statuts.

Ils peuvent aussi décider de le mettre en réserve ou de le reporter à nouveau, en tout ou partie.

En cas d'existence de parts sociales démembrées, l'associé titulaire d'un droit d'usufruit sur des parts sociales, aura droit à l'intégralité des résultats d'exploitation tels qu'ils sont déterminés par le plan comptable général, sans avoir à procéder à une distinction entre « résultat ordinaire » et « résultat extraordinaire » sinon ce qui est précisé ci-après en cas de vente d'un bien immobilier.

Toutefois les sommes mises en réserve sont acquises au nu-propriétaire.

Les modalités de mise en paiement des sommes distribuées sont fixées par la collectivité des associés.

S'il existe des pertes, les associés peuvent décider leur compensation à due concurrence avec tout ou partie des réserves existantes et du report à nouveau bénéficiaire des exercices antérieurs ; à défaut de cette décision ou en cas d'insuffisance des sommes utilisables pour la compensation, si elle était décidée, les pertes, ou ce qu'il en reste, sont inscrites au bilan, à un compte spécial, en vue de leur imputation sur les bénéfices ultérieurs.

Il peut également être décidé que les associés prendront eux-mêmes directement en charge ces pertes comptables.

En cas de vente d'un bien immobilier et d'une décision de procéder à la répartition de ce résultat entre les associés, et à défaut d'accord entre les associés dont les parts seraient démembrées notifié à la société par lettre recommandée avec accusé de réception, le résultat sera entièrement attribué à l'usufruitier des parts sociales à charge pour lui de régulariser une convention de quasi-usufruit afin d'établir le droit à créance du nu-propriétaire.

15

La répartition du prix figurant dans la convention de quasi-usufruit sera faite par le recours au barème fiscal de l'usufruit tel qu'il résulte de l'article 669 du Code général des impôts.

TITRE VII - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE VINGT SEPT – PROROGATION – DISSOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

La prorogation de la société doit être décidée aux conditions de majorité des décisions extraordinaires, et les associés doivent être consultés un an au moins avant la date d'expiration de la société. Tout associé peut demander au juge la désignation d'un mandataire pour provoquer la consultation.

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

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

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

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

JGR

SGR

La société n'est pas non plus dissoute par la révocation d'un gérant, qu'il soit associé ou non. La mésentente entre les associés se traduisant par une paralysie du fonctionnement de la société constitue un juste motif de dissolution.

La société se trouve en liquidation par l'effet et à l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit.

La personnalité morale de la société se poursuit néanmoins pour les besoins de cette liquidation et jusqu'à la publication de sa clôture.

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

ARTICLE VINGT HUIT - LIQUIDATION

L'assemblée générale règle le mode de liquidation. Après extinction du passif, le solde de l'actif est employé d'abord à rembourser aux associés le capital versé sur leurs parts sociales et non amorti.

Le surplus, s'il y a lieu, est réparti entre les associés au prorata du nombre de leurs parts sociales.

La clôture de la liquidation est constatée par l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT NEUF - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société, sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

ARTICLE TRENTE - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par la société ainsi que les requérants l'y obligent.

16

ARTICLE TRENTE ET UN - IMMATRICULATION

L'immatriculation de la société sera effectuée au registre du commerce et des sociétés de GRENOBLE (38). Aux termes de celle-ci, elle sera dotée de la personne morale, donc d'une existence juridique, elle pourra ainsi agir en son nom propre.

ARTICLE TRENTE DEUX - ACTES – SOCIÉTÉ EN FORMATION

Actes accomplis avant la signature des statuts

Dans la mesure où des actes ont été accomplis pour le compte de la société en formation avant la signature des statuts, un état de ces actes avec l'indication, pour chacun d'eux, de l'engagement qui en résulterait pour la société, doit être présenté aux associés préalablement à la signature des présentes.

Un état des engagements pris pour le compte de la société en formation demeurera ci-après annexé, la signature des présents statuts et l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés emportant, de plein droit, reprise de ces engagements par la société.

Actes accomplis après la signature des statuts mais antérieurement à son immatriculation au RCS

Les associés peuvent, dans les statuts ou par acte séparé, donner mandat à l'un ou à plusieurs d'entre eux ou au gérant de prendre des engagements pour le compte de la société. Sous réserve qu'ils soient déterminés et que les modalités en soient précisées par le mandat, l'immatriculation emportera reprise de ces engagements par ladite société.

JGR

CLR

En attendant l'accomplissement de la formalité de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, les soussignés donnent mandat aux gérants pour accomplir les formalités d'immatriculation de la société et les déclarations s'y rapportant.

Tous pouvoirs lui sont donnés, ainsi qu'au porteur d'une copie des présents statuts pour remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tous avis à insérer dans un journal d'annonces légales, et tous imprimés nécessaires à l'immatriculation.

Décision de reprise postérieurement à l'immatriculation

Les engagements souscrits par les associés en dehors des procédures ci-dessus présentées ne seront repris postérieurement à l'immatriculation que par une décision des associés prise à la majorité ordinaire. A défaut, la ou les personnes ayant souscrit ces engagements demeureront seules tenues.

ARTICLE 33 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège ou domicile respectif.

Fait à EYBENS (38)

L'an deux mille vingt-cinq,

Le dix-huit novembre

EN trois exemplaires originaux, dont un pour la société et un pour chacun des associés.

Madame **Georgette Sylvia GARCIA RODRIGUEZ née BRASOLIN**,

« lu et approuvé, bon pour acceptation du mandat de gérante »

17

*lu et approuvé, bon pour acceptation
du mandat de gérante* 

Monsieur **Julian GARCIA RODRIGUEZ**

« lu et approuvé, bon pour acceptation du mandat de gérant »

Lu et approuvé, bon pour acceptation du mandat de gérant



« 4GR »

**Société Civile Immobilière
au capital de 100 €
Siège social à EYBENS 38320 – 29 rue Jean Moulin**

* * * *

**ETAT DES ENGAGEMENTS SOUSCRITS AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA
SOCIETE AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS**

- Frais de constitution et d'immatriculation de la société évalués à 1.660 € H.T.

**MANDATS CONFERES POUR SOUSCRIRE AU NOM ET POUR LE COMPTE DE LA
SOCIETE DES ENGAGEMENTS ENTRE LA DATE DE SIGNATURE DES STATUTS ET
L'IMMATRICULATION AU RCS DE GRENOBLE**

NEANT

JGR