



Statuts

**Société Civile Immobilière
d'Attribution
46 POSTE**



LES SOUSSIGNES :

- **Julien GIRAUD** né le 30/05/1985 à Roanne, domicilié au 67, allée de l'aube 69400 ARNAS,
- **La SCI LUCAUD** dont le siège social est situé **6, rue de la charte 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE**, SCI au capital de 10000€, Immatriculée au RCS de Villefranche Tarare, dont le numéro SIREN est 935 122 846 représentée par son gérant Lucas PARIS,
- **Attila FARKAS** né le 10/01/1967 à Lyon, domicilié 210, chemin de Letra 38460 Choezeau,

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile Immobilière d'Attribution qu'ils ont décidé de constituer entre eux.



IL A ETE ÉTABLI CI-APRES LES STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'ATTRIBUTION À CAPITAL VARIABLE DEVANT EXISTER ENTRE EUX :

ARTICLE 1- FORME

Il est formé une société civile régie par les textes suivants :

- articles 1832 et suivants du Code civil,
- articles L212-1 à L212-13, R212-1 à R212-6 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 2- OBJET

La société a pour objet l'acquisition d'un bien immobilier, situé 46, rue de la Poste 69220 BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, son aménagement et constructions, en vue de sa division par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance ; la gestion de cet immeuble et toutes opérations financières, (y compris l'ouverture de crédits), mobilières ou immobilières de caractère purement civil et se rattachant à l'objet social.

ARTICLE 3- DENOMINATION

La dénomination sociale de la présente SCIA est la suivante :

46 POSTE

ARTICLE 4- SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé 67, allée de l'aube 69400 ARNAS.

Le siège social peut être transféré en un autre lieu du même département par décision de la gérance qui pourra en conséquence modifier les statuts et partout ailleurs, sur décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5- DUREE DE LA SOCIETE ET PROROGATION

La société est constituée pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Un an au moins avant le terme prévu par les présents statuts, les associés devront être consultés sur la prorogation de la société. À défaut, tout associé peut solliciter par voie de requête au président du Tribunal de Grande Instance la désignation d'un mandataire de justice chargé de provoquer la consultation ci-dessus mentionnée.

La prorogation résulte d'une décision collective des associés prise à la majorité exigée par la modification des statuts.



ARTICLE 6-APPORTS CAPITAL INITIAL

La société a été constituée entre les associés nommés ci-dessous dont chacun apporte en numéraire à la société :

- **La SCI LUCAUD** dont le siège social est situé **6, rue de la charte 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE**, SCI au capital de 1 000€, Immatriculée au RCS de Villefranche Tarare, dont le numéro SIREN est 935 122 846 représentée par son gérant Lucas PARIS,

Apporte la somme de 250 € (deux cent cinquante euros) correspondant au **Lots numéro 1 et 7** **d'une valeur totale de 93 000 €** (Quatre-vingt treize mille euros) soit **930 parts** d'une valeur nominale de 100 euros identifiées sous les numéros **1 à 930**.

- **Julien GIRAUD** né le 30/05/1985 à Roanne, domicilié au 67, allée de l'aube 69400 ARNAS,

Apporte la somme de 250 € (deux cent cinquante euros) correspondant au **Lots numéro 3 et 6** **d'une valeur totale de 216 000 €** (Deux cent seize mille euros) soit **2 160 parts** d'une valeur nominale de 100 euros identifiées sous les numéros **931 à 3.090**.

- **La SCI LUCAUD** dont le siège social est situé **6, rue de la charte 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE**, SCI au capital de 1 000€, Immatriculée au RCS de Villefranche Tarare, dont le numéro SIREN est 935 122 846 représentée par son gérant Lucas PARIS,

Apporte la somme de 250 € (deux cent cinquante euros) correspondant au **Lots numéro 4 et 8** **d'une valeur totale de 82 000 €** (Quatre-vingt deux mille euros) soit **820 parts** d'une valeur nominale de 100 euros identifiées sous les numéros **3.091 à 3.910**.

- **Attila FARKAS** né le 10/01/1967 à Lyon, domicilié 210, chemin de Letra 38460 Chozeau,

Apporte la somme de 80 000 € (Quatre-vingt mille euros) correspondant au **Lots numéro 5 et 9** **d'une valeur totale de 120 000 €** (Cent vingt mille euros) soit **1 200 parts** d'une valeur nominale de 100 euros identifiées sous les numéros **3.911 à 5.110**.

Soit au **total une somme de 80 750 €** (Quatre-vingt mille sept cent cinquante euros) est apportée en numéraire à la société.

La somme a été déposée entre les mains de la gérance, ainsi que celle-ci le reconnaît, pour être versée dans la caisse sociale.

Il est déclaré par chacun des associés que cet apport est fait de leurs propres deniers.

Les parts en numéraire ne sont libérées qu'à hauteur de 50 € (cinquante euros).

Le surplus sera versé à la société au fur et à mesure de la demande qui en sera faite par la gérance par mail ou par lettre recommandée avec accusé de réception. À défaut de règlement à la date indiquée, l'associé sera de plein droit redevable d'intérêt au taux légal en vigueur sur les sommes non libérées, le tout sans préjudice du droit pour la société d'intenter toutes actions appropriées et de solliciter tous dommages intérêts.



ARTICLE 7- - MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

7.1. Variabilité du capital

Le capital est variable. Il peut augmenter à tout moment, soit au moyen de souscriptions nouvelles effectuées par les associés, soit par l'admission de nouveaux associés, notamment par création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou d'apports en numéraire. Les attributaires des parts nouvelles, s'ils ne sont pas déjà associés, doivent être formellement agréés par les associés.

Il peut diminuer à la suite de démissions, exclusions, décès, décisions de remboursement d'associés extérieurs ou remboursements partiels, sous réserve des limites et conditions prévues ci-après.

7.2. Capital minimum et maximum

Le capital social ne peut être inférieur à 1 000 € (mille euros) et supérieur à 3.000.000.€ (trois millions d'euros).

Le capital pourra aussi à toute époque être réduit soit par retrait d'apports, soit par des remboursements légaux sur toutes les parts, ou par achat et annulation de parts, le tout par décision collective des associés, conformément aux présents statuts.

Au jour de la signature des statuts, le capital souscrit est de 1 000 € (mille euros).

ARTICLE 8-PARTS SOCIALES

8.1. Titre des associés

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

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

Les droits des associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble, telles que lesdites valeurs résultent de la consistance, de la superficie, de la situation et des possibilités d'utilisation des biens appréciés au jour de l'affectation à des groupes de droits sociaux déterminés en application des présents statuts (voir : ETAT DESCRIPTIF).

8.2. Droits attachés aux parts

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 collectives des associés ou de la gérance régulièrement prises.

8.3. Indivisibilité des parts

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.



En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

ARTICLE 9-OBLIGATION DES ASSOCIES

L'époux marié sous la communauté doit obtenir l'accord de son époux s'il apporte à la société un bien commun (article 1832-2 du code civil).

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social à proportion de leurs droits sociaux. Le règlement fixe la quote-part qui incombe à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Si les obligations d'un associé découlant de l'alinéa ci-dessus excèdent ou sont inférieures de plus du quart les contributions qui lui incombent, il peut réclamer le remboursement de l'excédent ou se voir réclamer les versements dont il s'est trouvé incriminé dans le second cas.

ARTICLE 10- OBLIGATION DES ASSOCIES ET VENTE FORCEE DES PARTS

Si un associé n'a pas satisfait aux obligations qui précèdent, il ne peut prétendre à entrer en jouissance de la fraction d'immeuble à laquelle il avait droit, ni à se maintenir dans cette jouissance, ni à obtenir l'attribution en propriété de ladite fraction.

Ses droits sociaux pourront, un mois après mise en demeure restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête des représentants de la société par une décision de l'assemblée fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du nombre d'associés, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux présents ou représentés. Les voix détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

Cette mise en vente est notifiée à l'associé défaillant.

Si l'associé est titulaire de plusieurs groupes de droit sociaux donnant vocation à des parties différentes de l'immeuble, chacun de ces groupes pourra être mis en vente séparément. La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques, qui sera tenu, à l'égard de la société, des appels de fonds mis en recouvrement antérieurement à la vente. Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sociétés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé défaillant.

Si des nantisements ont été exécutés sur les parts vendues, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux. L'assemblée générale est convoquée après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extrajudiciaire par le gérant, ou en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé.



ARTICLE 11- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. À cet effet, le représentant de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile réel ou élu de chacun des associés.

ARTICLE 12- CESSIION DE PARTS – AGREMENT

Toute cession de parts entre vifs, à l'exception des cessions entre ascendants et descendants, est soumise à l'agrément du cessionnaire par les associés restants.

Dès la signature de la promesse d'achat du bien, aucune cession de parts ne pourra intervenir tant que l'acte définitif n'aura pas été signé.

Etant ici précisé qu'une cession de parts entre ascendants et descendants, même si elle n'est pas soumise à agrément, la jouissance du bien pourra être conditionnée à d'autres règles qui seront prévues dans le règlement de jouissance.

Un groupe de parts correspond à un lot et ne peut être cédé que dans sa totalité, sauf co-indivisaires entre eux qui sont alors tenus de désigner un représentant votant aux assemblées, chacun des autres gardant le droit de siéger aux assemblées.

Le projet de cession est notifié avec demande d'agrément par le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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 un (1) an à compter de la dernière en date des notifications ci-dessus. Le cédant indique le nombre de parts à céder, les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile des 3 cessionnaires proposés et demande l'agrément desdits cessionnaires.

L'assemblée des associés se réunit 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 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.

L'agrément est prononcé à l'unanimité des associés.

Si l'agrément de l'associé proposé par le cédant est refusé, les associés devront proposer un cessionnaire dans le délai de deux ans après le premier projet de cession.

Lorsque l'agrément est donné ou est réputé acquis, la cession projetée doit être régularisée dans le délai de deux mois.

Les dispositions des paragraphes qui précèdent s'appliquent à toutes les mutations entre vifs intervenant de gré à gré à titre onéreux ou gratuit, aux apports en société.



ARTICLE 13- INSCRIPTION HYPOTHECAIRE

En application de l'article L. 212-7 du code de la Construction et de l'urbanisme, la gérance est autorisée à constituer la société caution hypothécaire à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds, et ce tant en ce qui concerne les appels de fonds afférents à la constitution du capital social que les appels de fonds complémentaires pour permettre la réalisation de l'objet social.

La garantie étant limitée pour chaque associé à la valeur des parts sociales qu'il détient. Le cautionnement de la société donné au profit de la gérance sera constaté par la signature de l'un des gérants.

Les associés sont toutefois informés que - sauf risque de déchéance du régime de transparence fiscale - un tel cautionnement ne peut être consenti qu'eu égard aux appels de fonds non échus.

L'engagement de la société, dans ce cas, est et doit rester strictement limité aux fractions divisées et indivises d'immeuble auxquelles le bénéficiaire du crédit à vocation en propriété, en vertu des groupes de parts qu'il possède. Ce cautionnement est un cautionnement réel, la société ne peut s'engager personnellement.

La saisie du gage vaut retrait de l'associé titulaire des droits sociaux correspondant aux biens saisis et ne peut être effectuée que lorsque sont réunies les conditions auxquelles un tel retrait est subordonné (après achèvement de l'immeuble).

ARTICLE 14- EXCLUSION D'UN ASSOCIÉ

14.1. Hypothèses d'exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée dans les cas suivants :

- ▶ Non-paiement des appels de fonds nécessités par la réalisation du projet social et/ou par l'occupation régie par le règlement intérieur,
- ▶ Non libération des parts conformément aux articles précédents,
- ▶ Et d'une manière générale, tout comportement grave contraire à l'objet de la société, ses principes fondateurs ou l'esprit de la vie sociale.

14.2. Modalités de la décision d'exclusion

Les associés sont consultés sur l'exclusion (à l'initiative du Gérant ; si le Gérant est lui-même susceptible d'être exclu, les associés seront consultés à l'initiative de l'associé le plus diligent).

L'exclusion est prononcée par décision collective des associés réunie en assemblée générale extraordinaire.

14.3. Procédure préalable à la décision d'exclusion

La décision d'exclusion ne peut intervenir que sous réserve du respect de la procédure suivante :

- ▶ Notification écrite adressée à l'associé concerné au moins un mois avant la date prévue pour la réunion de la collectivité des associés, l'informant de la mesure d'exclusion



envisagée, des motifs de cette mesure et de la date de la réunion devant statuer sur l'exclusion ; cette notification sera également adressée aux autres associés

- Possibilité pour l'associé concerné de présenter ses observations lors de la réunion de la collectivité des associés appelée à se prononcer sur l'exclusion, de faire valoir ses arguments en défense soit par lui-même, soit par l'intermédiaire de son ou de ses conseils, et de requérir, à ses frais, la présence d'un huissier de justice.

14.4. Prise d'effet de la décision d'exclusion

La décision d'exclusion, qui peut être prise tant en présence qu'en l'absence de l'associé concerné, prend effet au jour de son prononcé, sauf disposition contraire.

La décision d'exclusion est notifiée à l'associé exclu par le Gérant ou l'associé le plus diligent, si le Gérant est exclu.

14.5. Conséquences de l'exclusion

L'exclusion d'un associé a pour conséquence la mise en vente de ses parts sociales. Le racheteur potentiel sera soumis à l'agrément des associés conformément aux dispositions de l'article 12 précité.

Le prix de rachat des parts sociales de l'associé exclu sera déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, à dire d'expert dans les conditions de l'article 1843-4 du Code civil.

Sauf accord contraire des parties, le prix des parts sociales sera payé comptant à la date de la cession, ce qui exclut tout paiement à terme.

L'associé exclu disposera d'un délai d'un mois pour régulariser l'acte de cession ou la promesse de cession suivant la présentation d'un ou plusieurs cessionnaires.

ARTICLE 15- RETRAIT D'UN ASSOCIE

Sans préjudice des droits des tiers, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société après autorisation donnée par une décision à l'unanimité 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.

Le retrait peut également être autorisé pour justes motifs par une décision de justice. En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant 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 retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

Le retrait a pour conséquence la mise en vente par la SCIA des parts sociales de l'associé demandant le retrait. La cession étant soumise aux règles de l'agrément énoncé à l'article 12.



Le remboursement a lieu au comptant 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 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.

ARTICLE 16- DESIGNATION DE LA GERANCE

La société est administrée par un ou plusieurs gérants choisis parmi les associés ou en dehors d'eux, par une décision unanime des associés. L'assemblée constitutive désigne le ou les gérants.

ARTICLE 17- DUREE DE LA GERANCE

Les gérants sont nommés pour une durée de trois ans renouvelable tacitement sauf à ce qu'il en soit décidé autrement en Assemblée Générale ordinaire.

Les fonctions de gérant cessent par le décès, l'interdiction, la révocation ou la démission. Le décès ou la cessation des fonctions d'un gérant pour quelque motif que ce soit, n'entraîne ni dissolution de la société ni ouverture d'un droit de retrait pour l'associé gérant.

Les gérants sont révocables par décision ordinaire des associés même lorsque leur nom figure dans les statuts ; si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages intérêts.

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

En rémunération de leurs fonctions, les gérants peuvent recevoir un salaire annuel dont le montant et les modalités sont fixés par les associés.

ARTICLE 18- POUVOIRS DE LA GERANCE

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. Chaque gérant est responsable individuellement envers la société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Le gérant est autorisé à constituer la société caution hypothécaire à la garantie des emprunts contractés par les associés pour leur permettre de satisfaire aux appels de fonds, et ce tant en ce qui concerne les appels de fonds afférents à la constitution du capital social que les appels de fonds complémentaires pour permettre la réalisation de l'objet social.



Dans les rapports avec les tiers, il engage la société par les actes entrant dans l'objet social. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun d'eux de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Les associés sont convoqués quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par mail ou par lettre recommandée avec accusé de réception ; celle-ci indique 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.

Tous les associés, quel que soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'assemblée. Tout associé peut se faire représenter par un autre associé.

Chaque associé a droit de vote dans toutes les assemblées avec une voix.
L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.
Néanmoins elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs gérants et procéder à leur remplacement.

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

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

ARTICLE 19- DECISIONS DES ASSOCIES

Pour les décisions prises en assemblée générale qui relèvent de la gestion et de l'entretien de l'immeuble, les associés bénéficient d'un droit de vote par associé. Toute clause statutaire contraire à ce principe serait réputée non écrite.

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés en assemblées générales. Elles peuvent encore résulter du consentement de tous les associés, exprimé dans un acte, ou d'une consultation écrite.

Ainsi les associés peuvent prendre à l'unanimité toute décision collective par acte notarié ou sous seing privé. Cette décision est mentionnée, à sa date, dans le registre des procès-verbaux.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé, ou sa copie authentique s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre sa consultation en même temps que le registre des délibérations.

ARTICLE 20- ASSEMBLEE DES ASSOCIES

L'assemblée des associés est convoquée au lieu du siège social ou tout autre lieu à l'initiative de la gérance. Toutefois, tout associé peut demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.



Sauf si la question porte sur le retard de la gérance à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque la gérance accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Les procès-verbaux sont établis et signés par les gérants et, s'il y a lieu par le président de l'assemblée, sur un registre spécial tenu au siège de la société, coté et paraphé. Les copies ou extraits de procès-verbaux des délibérations des associés sont valablement certifiés conformes par un seul gérant.

Au cours de la liquidation de la société, leur certification est valablement effectuée par un seul liquidateur.

ARTICLE 21- DECISIONS ORDINAIRES ET DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les décisions ordinaires sont essentiellement des décisions de gestion et concernent toutes les questions qui n'emportent pas modification des statuts ainsi que la nomination des gérants ou leur révocation même si leur nom figure dans les statuts.

Les décisions extraordinaires ont pour objet la modification des statuts dans toutes leurs dispositions.

ARTICLE 22- DROIT D'INFORMATION DES ASSOCIES

Dès que les associés sont convoqués à une assemblée, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, et de manière dématérialisée sur la plateforme où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

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

ARTICLE 23- DUREE DE L'EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société et le 31 décembre de l'année.

2026, sera l'année du premier exercice.

ARTICLE 24- ETAT DESCRIPTIF ET REGLEMENT

L'assemblée générale constitutive de la SCIA devra approuver :

- l'état descriptif de division de l'immeuble



- ▶ le règlement qui détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et s'il y a lieu, celles des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux,
- ▶ la constitution des groupes de parts et leurs affectations aux différents lots devant composer l'immeuble

ARTICLE 25- COMPETENCE

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

ARTICLE 26- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, dont une évaluation approximative figure dans l'état visé aux présents statuts, incomberont conjointement aux soussignés, au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

À compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge de la société qui devra les amortir avant toute distribution du bénéfice.

ARTICLE 27- POUVOIRS POUR LES FORMALITES

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité du gérant, avec faculté de substituer tout mandataire de son choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplie par une personne autre que le gérant.

ARTICLE 28- DISSOLUTION – LIQUIDATION ET MISE EN COPROPRIETE

La dissolution résulte des causes prévues par l'article 1844-7 du Code civil et de la décision collective des associés prise à cet effet à la majorité exigée pour la modification des statuts. Les causes sont les suivantes :

- ▶ 1° Par la réalisation de son objet : dès que la division de l'immeuble objet du présent contrat est constatée par une assemblée générale extraordinaire des associés. La division précitée se fera ensuite devant notaire.
- ▶ 2° Par la dissolution anticipée décidée par les associés ;
- ▶ 3° Par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ;
- ▶ 4° Pour toute autre cause prévue par les statuts.

La dissolution ne résulte pas d'un événement affectant la qualité d'un des associés tel que : décès, incapacité, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite personnelle, dissolution de la personne morale de l'associé.



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

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

Le produit net de la liquidation, après l'extinction du passif et des charges sociales et le remboursement aux associés du montant nominal non amorti de leurs parts sociales, est partagé entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts.

ARTICLE 29- ACTES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN COURS DE FORMATION

Les soussignés donnent mandat au gérant désigné pour contracter pour le compte de la société en formation les engagements suivants : prendre en charge les frais, droits et honoraires relatifs à la constitution de la société.

Par ailleurs, est annexé aux présents statuts un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation. L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle-même des engagements ci-dessus.

Fait à Arnas,
Le 19/06/2026,

Julien GIRAUD

La SCI Lucaud représentée par
Lucas PARIS

Attila FARKAS

FARKAS ATTILA
Arnas.



ANNEXES

ANNEXE 1 : État descriptif de division

En vue de la création de ladite société, les engagements mentionnés ci-dessous ont été pris personnellement par les associés.

En application de l'article L. 210-6 du Code de commerce, le présent état reprenant l'énumération intégrale des engagements pris pour le compte de la société en formation.

SCIA 46 POSTE

Etat descriptif de division - 46, rue de la Poste 69220 BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS

LOT EDD	Désignation	Etage	SURFACE en m ² (Avec isolation 145 fibre bois sans cloisons)	SURFACE Annexe en m ²	Associé
1	Appartement	RDC	32		SCI LUCAUD
2	Local professionnel	RDC	48		
3	Appartement	R+1	93	Terrasse 23,43 m ²	Julien GIRAUD
4	Appartement	R+2	24		SCI LUCAUD
5	Appartement	R+2	53		Attila FARKAS
6	Garage	RDC	18		Julien GIRAUD
7	Cave	RDC	3,85		SCI LUCAUD
8	Cave	RDC	4,31		SCI LUCAUD
9	Cave	RDC	10,18		Attila FARKAS



