

STATUTS DE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

« SCI La Grappe »

ARTICLE 1 – FORME

Il est formé entre les soussignés une Société Civile Immobilière régie par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil, par les textes subséquents et par les présents statuts.

La société revêt un caractère exclusivement civil et ne peut exercer d'activité commerciale.

Elle acquiert la personnalité morale à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 2 – ASSOCIÉS

Sont associés de la société :

- Madame Camille Rose MARCON née le 03/03/1994 à Roanne, demeurant au 153 Cours de la Libération 38100 GRENOBLE, ingénieure de profession, ayant sa résidence fiscale en France au sens de la réglementation fiscale ;
- Monsieur Thomas Antoine TIREL né le 06/11/1993 à Caen, demeurant au 153 Cours de la Libération 38100 GRENOBLE, ingénieur de profession, ayant sa résidence fiscale en France au sens de la réglementation fiscale.

Les associés déclarent adhérer pleinement aux présents statuts et participer conjointement au projet de détention et de gestion du bien immobilier social.

ARTICLE 3 – DÉNOMINATION SOCIALE

La société prend la dénomination suivante :

SCI La Grappe

Tous actes et documents émanant de la société devront mentionner cette dénomination précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile Immobilière » ou des initiales « SCI ».

ARTICLE 4 – OBJET

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

- l'acquisition, la propriété, la détention, l'administration, la gestion et l'exploitation par bail, location ou autrement de tous biens et droits immobiliers ;
 - la mise à disposition des biens sociaux au profit des associés, à titre gratuit ou onéreux ;
 - l'organisation et la gestion d'un habitat partagé entre associés ;
 - la réalisation de tous travaux d'amélioration, d'entretien, de rénovation ou de valorisation des biens sociaux ;
 - la souscription de tous emprunts nécessaires à la réalisation de l'objet social ;
 - et plus généralement toutes opérations civiles pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, à condition qu'elles ne modifient pas le caractère civil de la société.
-

ARTICLE 5 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à :

10a rue Elise Grappe 38100 GRENOBLE

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision unanime des associés.

ARTICLE 6 – DURÉE

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation décidée conformément aux présents statuts.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de :

CENT EUROS (100 €)

Il est divisé en cent (100) parts sociales de un euro (1 €) chacune, entièrement souscrites et réparties comme suit :

- Madame Camille MARCON : soixante (60) parts sociales ;
- Monsieur Thomas TIREL : quarante (40) parts sociales.

Les parts sociales confèrent à leurs titulaires des droits proportionnels dans les bénéfices, l'actif social et les décisions collectives, sous réserve des dispositions particulières prévues aux présents statuts.

Les fonds correspondants aux apports en numéraire seront déposés par chacun des associés, sur le compte ouvert au nom de la Société en formation auprès de l'étude notariale de Maître Quentin FOUREZ, située 1 place Marechal Gallieni, 27500 Pont-Audemer, ainsi qu'il résultera du certificat établi par le notaire dépositaire des fonds, sur présentation notamment de l'état des souscriptions mentionnant la somme versée par les associés. L'état des souscriptions joint aux présents statuts est certifié sincère et véritable par le représentant légal de la société.

ARTICLE 8 – APPORTS ET FINANCEMENT DU PROJET

8.1 Coût du projet immobilier

Le projet d'acquisition immobilière est estimé comme suit :

- Prix du bien : 489 000 € ;
- Frais d'acquisition estimés : 36 675 € ;
- Coût total estimé : 525 675 €.

8.2 Apports et comptes courants d'associés

Madame Camille MARCON met à disposition de la société une somme de cent quatre-vingt mille euros (180 000 €), inscrite en compte courant d'associé.

Monsieur Thomas TIREL n'effectue aucun apport initial.

8.3 Emprunt bancaire

Le solde du financement, soit la somme de trois cent quarante-cinq mille six cent soixante-quinze euros (345 675 €), sera financé au moyen d'un emprunt bancaire souscrit par la société.

Les associés participeront au remboursement de cet emprunt à parts égales, soit cinquante pour cent (50 %) chacun, sauf décision contraire prise à l'unanimité.

Les associés pourront être amenés à consentir des garanties personnelles au profit de l'établissement prêteur.

ARTICLE 9 – COMPTES COURANTS D'ASSOCIÉS

9.1 Montant

Le compte courant d'associé de Madame Camille MARCON est fixé à cent quatre-vingt mille euros (180 000 €).

Ce compte courant constitue une avance consentie à la société et représente une dette de la société envers l'associée concernée.

9.2 Remboursement

Le compte courant d'associé est remboursable :

- en priorité lors de toute distribution de liquidités ;
- en priorité en cas de cession du bien immobilier ou de liquidation de la société ;
- en cas de retrait d'un associé, selon les modalités prévues aux présents statuts.

Les modalités de remboursement pourront être précisées par décision unanime des associés.

9.3 Rémunération

Les comptes courants d'associés pourront être rémunérés à un taux fixé par décision collective des associés, dans le respect de la réglementation applicable.

9.4 Nature juridique

Les comptes courants d'associés constituent des créances distinctes des parts sociales et ne confèrent aucun droit supplémentaire en matière de gouvernance.

ARTICLE 10 – RÉPARTITION DES CHARGES

Les associés contribuent aux charges sociales selon les principes suivants :

- le remboursement des emprunts est supporté à parts égales entre les associés ;
- les charges courantes liées à l'usage du bien sont réparties en fonction de l'occupation effective du bien et des modalités prévues au règlement intérieur.

Ces modalités pourront être adaptées par accord unanime des associés.

ARTICLE 11 – RÉPARTITION ÉCONOMIQUE ET PLUS-VALUE

11.1 Principe

En cas de cession du bien immobilier détenu par la société ou de liquidation de celle-ci, il sera procédé dans l'ordre suivant :

1. remboursement du capital restant dû au titre des emprunts ;
2. remboursement intégral des comptes courants d'associés ;
3. répartition du solde entre les associés.

11.2 Répartition du solde

Le solde, incluant notamment la plus-value éventuelle, sera réparti comme suit :

- Madame Camille MARCON : soixante-dix pour cent (70 %) ;
- Monsieur Thomas TIREL : trente pour cent (30 %).

11.3 Justification économique

Cette répartition tient compte :

- de l'apport initial réalisé par Madame Camille MARCON ;
- de l'avance consentie en compte courant d'associé ;
- du coût d'opportunité du capital immobilisé ;
- et de la participation conjointe des associés au remboursement de l'emprunt.

11.4 Opposabilité

Les présentes dispositions s'appliquent à toute situation impliquant la détermination de la valeur économique des parts sociales, sauf stipulation contraire prévue par les présents statuts.

ARTICLE 12 – CESSIION DE PARTS SOCIALES

12.1 Principe général

Toute cession de parts sociales, à titre gratuit ou onéreux, y compris entre associés, conjoints, ascendants ou descendants, est soumise à l'agrément préalable et unanime des associés.

12.2 Notification du projet de cession

L'associé souhaitant céder tout ou partie de ses parts devra notifier son projet à la société et aux autres associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette notification devra préciser :

- l'identité du cessionnaire pressenti ;
- le nombre de parts concernées ;
- le prix proposé ;
- les modalités de paiement.

12.3 Droit de préemption

Les associés bénéficient d'un droit prioritaire d'acquisition des parts proposées à la cession.

Ce droit pourra être exercé individuellement ou collectivement, proportionnellement au nombre de parts détenues, sauf accord différent.

Les associés disposeront d'un délai de deux (2) mois à compter de la notification pour faire connaître leur décision.

12.4 Refus d'agrément

En cas de refus d'agrément opposé à trois (3) acquéreurs successifs proposés par l'associé cédant, les autres associés disposeront d'un délai de six (6) mois pour acquérir ou faire acquérir les parts concernées.

À défaut, l'associé cédant pourra solliciter une nouvelle procédure de cession.

12.5 Détermination de la valeur des parts

Le prix convenu entre les parties s'appliquera.

En cas de désaccord, la valeur des parts sera déterminée :

- par estimation du bien immobilier réalisée par un notaire ou par la moyenne de deux estimations d'agences immobilières indépendantes ;
- après déduction du capital restant dû au titre des emprunts ;
- après remboursement prioritaire des comptes courants d'associés ;
- en tenant compte des règles de répartition économique prévues aux présents statuts.

À défaut d'accord, un expert indépendant pourra être désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

12.6 Modalités de cession

La cession pourra être réalisée par acte sous seing privé ou par acte authentique.

Le paiement pourra être comptant ou échelonné, avec ou sans intérêts.

12.7 Cas particuliers

En cas de décès d'un associé, les héritiers ou ayants droit seront soumis à la procédure d'agrément prévue au présent article.

En cas de saisie, liquidation judiciaire ou procédure similaire affectant un associé, les autres associés disposeront d'un droit de substitution prioritaire.

12.8 Préservation de l'équilibre économique

Aucune cession ne pourra avoir pour effet de remettre en cause l'équilibre économique défini par les présents statuts, notamment :

- la prise en compte des comptes courants d'associés ;
- la répartition des plus-values ;
- les engagements financiers respectifs des associés.

Toute cession réalisée en violation de ces principes pourra être refusée.

ARTICLE 13 – VALORISATION DES PARTS SOCIALES

13.1 Principe général

La valeur des parts sociales est déterminée de manière objective et opposable à tous les associés.

13.2 Valorisation de l'actif immobilier

La valeur du bien immobilier détenu par la société sera déterminée :

- soit par estimation réalisée par un notaire ;
- soit par la moyenne de deux estimations réalisées par des agences immobilières indépendantes.

En cas d'écart significatif entre les estimations, une troisième évaluation pourra être demandée.

13.3 Valeur nette de la société

La valeur nette de la société sera déterminée après :

- déduction du capital restant dû au titre des emprunts ;
- déduction des comptes courants d'associés ;
- prise en compte des passifs et engagements financiers éventuels.

13.4 Valeur des parts sociales

La valeur unitaire des parts sociales sera égale à la valeur nette de la société divisée par le nombre total de parts composant le capital social.

13.5 Prise en compte des règles économiques spécifiques

La valorisation finale tiendra compte :

- des modalités de remboursement des comptes courants d'associés ;
- de la répartition spécifique des plus-values prévue à l'article 11 ;
- des engagements financiers respectifs des associés.

13.6 Contestation

En cas de désaccord sur la valeur des parts sociales, un expert indépendant pourra être désigné d'un commun accord entre les associés.

À défaut d'accord, l'expert sera désigné conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 14 – ENTRÉE DE NOUVEAUX ASSOCIÉS

14.1 Principe général

L'admission de tout nouvel associé est soumise à l'agrément préalable et unanime des associés.

Cette règle s'applique quelle que soit la qualité du candidat, y compris en cas de lien familial ou personnel avec un associé existant.

14.2 Modalités d'entrée

L'entrée d'un nouvel associé peut intervenir :

- par acquisition de parts sociales existantes ;
- par souscription à une augmentation de capital.

14.3 Modalité privilégiée

Sauf décision contraire unanime des associés, l'entrée d'un nouvel associé s'effectuera prioritairement par augmentation de capital.

Cette modalité vise notamment à :

- préserver l'équilibre économique entre associés ;
- éviter une pression financière excessive liée au rachat de parts ;

- maintenir une structure évolutive adaptée au projet d'habitat partagé.

14.4 Détermination de la valeur d'entrée

Le prix d'entrée du nouvel associé sera déterminé conformément aux règles de valorisation prévues à l'article 13.

Cette valorisation tiendra compte :

- de la valeur du patrimoine immobilier ;
 - des dettes et engagements de la société ;
 - des comptes courants d'associés ;
 - des règles de répartition économique prévues par les présents statuts.
-

ARTICLE 15 – GÉRANCE

15.1 Désignation des gérants

La société est gérée conjointement par :

- Madame Camille Rose MARCON ;
- Monsieur Thomas Antoine TIREL.

Les gérants sont nommés pour une durée illimitée.

15.2 Pouvoirs des gérants

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux associés.

Ils assurent notamment :

- la gestion courante du bien immobilier ;
- la signature des contrats nécessaires au fonctionnement de la société ;
- la gestion des comptes bancaires et des flux financiers ;
- la représentation de la société auprès des tiers et administrations.

15.3 Décisions nécessitant l'accord des associés

Les décisions suivantes nécessitent l'accord unanime des associés :

- acquisition ou vente d'un bien immobilier ;
- souscription, modification ou remboursement anticipé d'un emprunt ;
- admission d'un nouvel associé ;
- cession de parts sociales ;
- réalisation de travaux importants ;

- modification des présents statuts ;
- toute décision engageant la société au-delà d'un montant fixé ultérieurement par décision collective.

15.4 Fonctionnement de la cogérance

Chaque gérant peut agir seul pour les actes de gestion courante.

Toute décision affectant significativement la structure patrimoniale ou financière de la société devra être prise conjointement.

15.5 Responsabilité des gérants

Les gérants sont responsables individuellement ou solidairement, selon les cas, des fautes commises dans l'exercice de leurs fonctions.

15.6 Rémunération

Les fonctions de gérant sont exercées à titre gratuit, sauf décision contraire des associés.

15.7 Révocation

Les gérants peuvent être révoqués par décision unanime des associés.

15.8 Empêchement ou départ d'un gérant

En cas de décès, incapacité, démission ou empêchement durable d'un gérant, les associés désigneront un nouveau gérant dans les meilleurs délais.

Dans l'intervalle, la gestion courante sera assurée par le gérant restant.

ARTICLE 16 – DÉCISIONS COLLECTIVES

16.1 Principe général

Les décisions collectives des associés sont prises en assemblée ou par consultation écrite.

16.2 Décisions ordinaires

Relèvent des décisions ordinaires les actes de gestion courante ne modifiant pas la structure de la société.

Ces décisions sont prises à l'unanimité des associés.

Elles concernent notamment :

- l'approbation des comptes ;
- les dépenses d'entretien courant ;
- la gestion quotidienne du bien ;
- l'organisation générale de la société.

16.3 Décisions extraordinaires

Relèvent des décisions extraordinaires les décisions ayant un impact significatif sur le patrimoine, les engagements ou la structure de la société.

Ces décisions sont prises à l'unanimité des associés.

Elles concernent notamment :

- la vente ou l'acquisition d'un bien immobilier ;
- la souscription ou la modification d'un emprunt ;
- l'admission d'un nouvel associé ;
- la cession de parts sociales ;
- les travaux importants modifiant la valeur du bien ;
- la modification des statuts ;
- la dissolution anticipée de la société.

16.4 Convocation

Les associés sont convoqués par les gérants avec communication préalable des documents nécessaires à la prise de décision.

16.5 Procès-verbaux

Toutes les décisions collectives font l'objet de procès-verbaux conservés dans un registre tenu au siège social.

ARTICLE 17 – OCCUPATION DU BIEN

17.1 Principe

Le bien immobilier détenu par la société est destiné à l'usage personnel des associés dans le cadre du projet d'habitat partagé.

17.2 Conditions d'occupation

L'occupation du bien s'effectue dans le respect :

- des droits des autres associés ;
- de la destination du bien ;

- des règles définies par la société et le règlement intérieur.

17.3 Participation aux charges

Les associés occupants participent aux charges liées au bien selon leur utilisation effective des espaces et les modalités définies dans le règlement intérieur.

17.4 Usage des espaces

Les espaces pourront être qualifiés comme :

- privatifs ;
- communs ;
- ou à usage partagé.

Leur organisation sera précisée dans un document annexe ou dans le règlement intérieur.

17.5 Restrictions

L'occupation du bien ne devra pas :

- porter atteinte à la jouissance des autres associés ;
- créer un déséquilibre dans l'utilisation du bien ;
- être incompatible avec le projet collectif de la société.

ARTICLE 18 – RÈGLEMENT INTÉRIEUR

18.1 Principe

Un règlement intérieur pourra être établi en complément des présents statuts afin de préciser les modalités pratiques de fonctionnement de la société et d'occupation du bien.

18.2 Contenu

Le règlement intérieur pourra notamment définir :

- la répartition des espaces privatifs et communs ;
- les règles d'utilisation des espaces partagés ;
- la répartition et le paiement des charges ;
- les règles de vie collective ;
- les conditions d'accueil de nouveaux occupants ;
- les modalités d'entretien et de travaux.

18.3 Adoption et modification

Le règlement intérieur est adopté et modifié par décision unanime des associés.

18.4 Opposabilité

Le règlement intérieur s'impose à tous les associés et occupants du bien.

18.5 Objet

Le règlement intérieur a pour objet de garantir :

- le bon fonctionnement de la société ;
 - l'équilibre entre les associés ;
 - la cohérence du projet d'habitat partagé.
-

ARTICLE 19 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice social commencera à compter de l'immatriculation de la société et se terminera le 31 décembre suivant.

ARTICLE 20 – COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice social, la gérance établit les comptes sociaux annuels qui sont soumis à l'approbation des associés.

Les bénéfices sont répartis entre les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social, sous réserve des dispositions spécifiques prévues aux présents statuts.

ARTICLE 21 – DISSOLUTION – LIQUIDATION

La société pourra être dissoute anticipativement par décision unanime des associés.

La liquidation sera effectuée conformément aux dispositions légales applicables.

Après règlement du passif social et remboursement des comptes courants d'associés, le solde éventuel sera réparti conformément aux dispositions de l'article 11 des présents statuts.

ARTICLE 22 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présents statuts et de leurs suites seront supportés par la société.

ARTICLE 23 – POUVOIRS POUR FORMALITÉS

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présents statuts pour accomplir toutes formalités légales de dépôt, publicité et immatriculation.

ARTICLE 24 – REPRISE DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Conformément aux dispositions de l'article 1843 du Code civil et des textes applicables aux sociétés civiles, la société reprendra, dès son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, les engagements souscrits pour son compte pendant sa période de formation.

Les associés déclarent avoir pris connaissance de l'état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, annexé aux présents statuts.

Cet état est réputé annexé aux présents statuts et emporte reprise automatique par la société des engagements qui y sont mentionnés dès son immatriculation.

ANNEXE 1

ÉTAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION

Les soussignés déclarent que les actes suivants ont été accomplis pour le compte de la société « SCI Le Grappe » en cours de formation :

- Dépôt du capital social auprès d'un office notarial
- Ouverture d'un compte courant auprès de Shine, établissement de paiement agréé auprès de l'ACPR sous le numéro 71758, agent de Treezor.

Fait à : Grenoble

Le : 31/05/26

En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi.

SIGNATURES

Madame Camille Rose MARCON

Signature :  Lu et approuvé

Monsieur Thomas Antoine TIREL

Signature :  Lu et approuvé