Statuts de la SAS : abita demain

Statuts modifiés le 30/12/2011

Les soussignés :

- Mr RICLET Luc, La ville aux Noëls 56910 CARENTOIR, né le 29/04/1960 à Tours (37), de nationalité Française, marié sous le régime de la séparation de biens

- Mme RICLET Bérangère, La ville aux Noëls 56910 CARENTOIR, née le 09/01/1961 à Nantes (44), de nationalité Française, mariée sous le régime de la séparation de biens

ont établi, ainsi qu'il suit, les statuts d'une société par actions simplifiées devant exister entre eux.

Préambule

Par l'exercice de leur profession respective liée à l'immobilier, notamment au travers de la transaction et la location, du montage d'opérations de promotion dans le cadre de SCI patrimoniale, de participation à la création d'opérations de marchand de biens pour le compte de clients, de constructions à titre privé ou au titre professionnel soit dans le neuf soit en extension ou rénovation,

et par l'expérience acquise en travaillant ensemble dans l'univers de l'habitat et de l'immobilier,

Monsieur RICLET Luc et Madame RICLET Bérangère ont décidé d'un commun accord de constituer une entreprise pour exercer leur métier et ce pour leur propre compte.

Le présent préambule fait partie intégrante des statuts. En cas de différend sur l'interprétation des clauses statutaires, la volonté commune des parties, telle qu'elle y est indiquée, doit prévaloir à leur interprétation.

Après avoir délibéré sur l'opportunité de créer une entreprise sous plusieurs formes juridiques (sarl, sarl de famille, SA, statut d'auto entrepreneur, société civile de construction vente , ...) la forme juridique SAS a été retenue pour sa souplesse et la protection qu'elle offrait tant d'un point de vue patrimonial puisque la responsabilité est limitée aux apports, que d'une point de vue social.

L'opportunité d'ouvrir le capital à d'autres actionnaires a été évoquée mais cette solution a été écartée. Si des opérations trop importantes pour la SAS étaient à réaliser, la SAS pourrait toujours s'associer ou prendre des participations dans d'autres structures ad-hoc.

L'opportunité d'intégrer comme actionnaires un ou plusieurs enfants respectifs de Monsieur et/ou de Madame RICLET, a été également abandonnée et ce pour éviter tout problèmes et différents au sein de la famille recomposée de Monsieur et Madame RICLET, et se protéger ainsi de leurs propres enfants.

Article 1 **Forme**

Il est formé par les présentes entre les titulaires des actions ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une société par actions simplifiées. Elle sera régie par les présents statuts ainsi que par les articles L. 227-1 à L. 227-20 du Code de commerce.

Dans le silence des statuts, il sera fait, en tant que de raison, application des dispositions du Code de commerce relatives aux sociétés anonymes.

Article 2 **Objet**

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

- Les opérations directement liées à l'habitat et l'immobilier. L'habitat désigne le mode d'occupation de l'espace par l'homme pour des fonctions de logement. On parle ainsi d'habitat individuel, d'habitat collectif, d'habitat groupé, d'habitat dispersé... Et, par extension, l'ensemble des conditions de logement.
- Les opérations directement liées à l'immobilier d'entreprises, et notamment les locaux et murs commerciaux, les droits au bail, les bâtiments industriels, les immeubles de rapport, les bureaux, les terrains, et l'investissement immobilier d'entreprise.

Ces opérations s'orientent essentiellement autour de :

- La construction, la rénovation, l'extension de l'habitat au sens large. Les opérations précitées s'entendent de la maîtrise d'œuvre jusqu'à la livraison, et du gros œuvre jusqu'aux finitions.

Mais également de :

- La promotion immobilière d'habitat, de maisons individuelles, de collectifs horizontaux et/ou verticaux, d'habitats intermédiaires et/ou de logements sociaux.
- L'aménagement de terrains, de lotissements, de copropriétés de sol, et aménagement d'espaces privés et urbains.
- Le montage d'opérations immobilières en général pour le compte de particuliers et sociétés.
- La location et la vente de biens immobiliers comme mandataire et/ou comme conseil.
- La commercialisation pour le compte de mandataires et ce notamment pour les agences immobilières, les promoteurs, constructeurs et tous les corps de métiers liés à la construction de bâtiments.
- Les prestations de services auprès des particuliers et des professionnels concernant l'immobilier en général, que cela soit pour l'immobilier ancien et/ou pour le neuf, et notamment la location et la vente et transaction comme mandaté, de services de conseils et de diagnostique d'amélioration de l'habitat, de conseils en patrimoine immobilier, de coaching en immobilier.
- Le conseil aux entreprises en implantation commerciale, et tout autre conseil lié au développement de ces mêmes entreprises.
- Les prestations de conseils et de mise en œuvre de design urbain et d'aménagement, design de l'habitat et de design d'immobilier.
- Les prestations de valorisation de l'habitat, de décoration d'extérieur et d'intérieur
- Les prestations de conseils et d'accompagnement pour rendre l'immobilier « ancien ou neuf » d'aujourd'hui au sens large plus adapté aux enjeux du développement durable « moins énergivores, plus économiques et plus écologiques ».

Enfin :

- Les opérations de Marchand de Biens à savoir l'achat et la revente d'immeubles au sens large (terrain, maison, immeuble, bâtiment, commerce, atelier, usine), ainsi que la division d'ensembles immobiliers tels que précités dans un objectif de revente.
- La participation directe ou indirecte de la société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe, de nature à favoriser son extension ou son

développement.

- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités;
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées;
- et plus généralement, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement au dit objet, de nature à en faciliter la réalisation ou le développement, pourvu qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte au caractère essentiellement civil de l'activité sociale.

Article 3 **Dénomination**

La dénomination sociale est : **abita demain**

Son nom commercial est : **abita demain**

Tous actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement et lisiblement des mots « Société par actions simplifiée » ou des initiales « SAS » et de l'énonciation du montant du capital social.

Article 4 **Siège social**

Le siège social est fixé à : SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE 44230 au 6 rue des Bois

Il peut être transféré en tout autre endroit du territoire français métropolitain, y compris en Corse, par simple décision du Président, ratifiée par les associés.

Le Président peut librement créer des succursales partout en France et à l'étranger où il le juge utile.

Article 5 **Durée**

La durée de la société est fixée, sauf dissolution anticipée ou prorogation, à 99 années à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Article 6 **Apports et Augmentation de Capital**

6-1. Apports

Les soussignés ont fait lors de la création de la SAS ABITA DEMAIN les apports suivants :

– Monsieur RICLET Luc, la somme en numéraire de 510 euros *soit 51% des actions*

– Madame RICLET Bérangère, la somme en numéraire de 490 euros *soit 49% des actions*

Soit, au total, une somme de 1000 euros correspondant à 100 actions de 10 euros chacune, souscrite et libérée en totalité.

6-2. Augmentation de Capital

Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 30 décembre 2011, la société ABITA DEMAIN, a décidé de procéder à une Augmentation de Capital et de le porter le Capital de 1000 € à 35 000 €, par intégration de 34 000 € de réserves au 31/12/2011.

Article 7 **Capital social**

Le capital social initialement fixé à 1000 euros, divisé en 100 actions de 10 euros a été augmenté à 35000€ par intégration de réserves. La valeur des actions initialement de 10 euros est portée à 350 euros.

Article 8 **Modifications du capital**

Le capital social peut être augmenté ou réduit dans les conditions prévues par la loi, par les associés statuant dans les conditions de l'article « 15-1-2. Décisions Extraordinaires » ci-après.

Article 9 **Forme des actions**

Les actions sont nominatives. Elles sont inscrites en compte, au nom des actionnaires, sur un registre tenu par la société dans des conditions et modalités fixées par la loi.

Article 10 **Cession des actions**

10-1. Forme

Toute cession d'actions doit être constatée par écrit. La cession n'est opposable à la société qu'après accomplissement des formalités prévues à l'article 1690 du code civil : signification par acte d'huissier ou acceptation par la société dans un acte authentique. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de cette formalité et, en outre, après avoir été déposée au greffe en annexe au registre du commerce et des sociétés.

10-2. Mutations d'actions ne comprenant pas de restriction

Les actions sont librement cessibles, et librement transmissibles au profit de :

- Mr RICLET Luc
- Mme RICLET Bérengère

10-3. Mutations d'actions nécessitant un agrément préalable

Sans autres exceptions que celles prévues au paragraphe 10-2, toute mutation d'actions est préalablement soumise à l'agrément des associés dans les conditions de majorité suivantes :

. Pour les cessions entre vifs : agrément des associés représentant le quorum de 1/2 du capital, le vote de l'associé cédant étant pris en compte.

. Pour les transmissions par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté : agrément de l'associé restant.

10-4. Procédure d'agrément

L'actionnaire qui projette de céder tout ou partie de ses actions doit en faire la notification à la société et à chacun des associés par lettre recommandé A.R. en indiquant le nombre d'actions à céder ainsi que les noms, prénoms, nationalité, profession et domicile du cessionnaire proposé, et en demandant l'agrément dudit cessionnaire.

Dans le mois suivant la réception de cette lettre par la société, les actionnaires seront convoqués en assemblée ou consultés par écrit, à l'effet de se prononcer sur l'agrément sollicité.

Lorsqu'ils refusent le cessionnaire proposé, les actionnaires se portent acquéreurs des parts :

. si plusieurs d'entres eux décident d'acquérir les parts, ils sont réputés acquéreurs à proportion des actions qu'ils détenaient antérieurement.

. si aucun actionnaire ne se porte acquéreur ou si les offres des actionnaires portent sur un nombre d'actions inférieur à celui que le cédant entend céder, la société peut faire acquérir tout ou partie des actions par un tiers et les acquérir elle-même en vue de leur annulation.

Lorsque l'agrément est donné, ou réputé acquis au sens de l'article 1863 du code civil, la cession projetée doit être régularisée dans un délai de deux mois. Passé ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession.

Si la transmission par décès, ou à la suite de la liquidation de la communauté, ne peut intervenir qu'après agrément du ou des cessionnaires, et si l'agrément alors demandé est refusé par les actionnaires, les intéressés (héritiers et conjoint survivant) seront réputés seulement créanciers de la société et n'auront

droit qu'a la valeur des droits sociaux de leur auteur, ou de leur part dans ces droits, déterminée conformément à l'article 1843-4 du code civil.

Article 11 **Droits et obligations attachés aux actions**

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente. Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports. Les actionnaires sont tenus de libérer les actions par eux souscrites dans les 30 jours de l'appel de fonds formulé par le Président par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts, aux actes, et aux décisions collectives.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis, ne pourront exercer ce droit qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du regroupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente d'actions nécessaires.

Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Les indivisaires des actions doivent notifier à la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception où toute autre forme légale, dans le délai de 30 jours à compter de la survenance de l'indivision, le nom du représentant de l'indivision qui exercera les droits attachés aux actions. Le changement de représentant de l'indivision ne sera opposable à la société, qu'à l'expiration d'un délai de 60 jours à compter de sa notification à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception où toute autre forme légale.

Le droit de vote attaché à l'action appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats où il est réservé à l'usufruitier.

Sous réserve de ne pas priver le nu-propriétaire ou l'usufruitier de leur droit de vote, une autre répartition peut être aménagée.

Article 12 **Président**

La société est gérée et administrée par un Président, personne physique ou morale. Lorsqu'une personne morale est nommée Président, les dirigeants de ladite personne morale sont soumis aux mêmes conditions et obligations et encourent les mêmes responsabilités civile et pénale que s'ils étaient Président en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

Le Président exerce ses fonctions pour une durée et dans des conditions (notamment de rémunération) fixées par la collectivité des associés. Le premier Président est nommé par la collectivité des associés lors de la 1ère assemblée générale par décision collectives des actionnaires, ou à défaut à la majorité.

L'actionnaire investi des fonctions de Président ou qui demande son investiture ne prend pas part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte dans le calcul du *quorum*.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président d'exercer ses fonctions pour une durée supérieure à 180 jours, dûment constaté par les associés, il est pourvu dans un délai de 60 jours à son remplacement par une décision d'assemblée générale extraordinaire. Le Président par intérim ne demeure en fonction que pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Le Président représente la société à l'égard des tiers. Il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social. Dans les rapports avec les tiers, la société est engagée même par les actes du Président qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans les rapports avec les actionnaires, le Président ne peut, sans l'accord de l'unanimité desdits actionnaires, et sauf à engager sa responsabilité personnelle :

– décider des investissements supérieurs à 500 000 euros;

– céder des éléments d'actif d'une valeur supérieure à 500 000 euros;

– procéder à la création de filiales, prise de participations;

Article 13 **Autres organes dirigeants**

13-1. Directeur général

Les actionnaires peuvent nommer à la majorité simple un ou plusieurs directeurs généraux, personnes physiques ou morales. Les pouvoirs du directeur général, la durée de ses fonctions et sa rémunération sont déterminés par l'assemblée générale ordinaire. Il ne prend par part au vote et ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul du *quorum*. Il est révocable *ad nutum* sur proposition du Président ou d'actionnaires détenteurs d'au moins 50 % du capital de la société.

En cas de décès, démission ou empêchement du Président, le directeur général en fonction conserve ses fonctions et attributions.

Le directeur général dispose, à l'égard de la société, des mêmes pouvoirs que le Président. Il ne peut représenter la société vis-à-vis des tiers.

Article 14 **Conventions entre la société et les dirigeants**

Le Président, le directeur général, ou les membres du conseil d'administration avisent les commissaires aux comptes, et ce seulement s'ils sont nommés conformément à l'article 19 des présents statuts, des conventions intervenues directement ou par personne interposée entre eux-mêmes et la société, dans le délai 90 jours à compter de la conclusion de l'exercice social concernant les dites conventions. Ils informent également le commissaire aux comptes des conventions conclues avec la société dans laquelle ils sont directement ou indirectement intéressés dans les mêmes conditions.

À l'occasion de la consultation des associés sur les comptes annuels, les commissaires aux comptes présentent aux actionnaires, un rapport sur l'ensemble de ces conventions. Le dirigeant au profit de qui une telle convention est intervenue ne participe pas au vote.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le dirigeant l'ayant conclue, d'en supporter les conséquences préjudiciables pour la société.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Les interdictions prévues à l'article L. 225-43 du Code de commerce s'appliquent, dans les conditions déterminées par cet article, au Président, aux directeurs généraux et à tout autre dirigeant de la société.

Article 15 **Décisions des actionnaires**

Les décisions collectives des actionnaires sont prises, à la discrétion du Président, en assemblée, ce qui implique une réunion physique des associés en un même lieu, ou par consultation par correspondance.

15-1. Délibération en assemblée :

15-1-1. Décisions Ordinaires

Les décisions ordinaires, sont essentiellement des décisions relatives à la gestion et l'exercice de l'objet social de la SAS. Elles concernent généralement toutes les questions qui n'emportent pas de modifications des statuts. Ces décisions sont valablement prises si elles sont adoptées par un ou plusieurs actionnaires représentant le quorum de 1/2 du capital. Si cette majorité n'est pas obtenue, les actionnaires sont convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quelle que soit la portion de capital représentée, à condition toutefois qu'elle ne soit pas inférieure au quart.

15-1-2. Décisions Extraordinaires

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

Ces décisions ne peuvent être valablement prises que si elles sont adoptées par un ou plusieurs actionnaires représentant le quorum de 2/3 du capital. Toutefois, toute mesure emportant changement de la nationalité de la société ou encore augmentation de la responsabilité des associés à l'égard des tiers doit être prise à l'unanimité.

15-2. Délibération sur consultation : Les modalités de consultations seront fixées par une assemblée générale.

Article 16 **Convocation et information des actionnaires**

Les associés sont convoqués, pour toute assemblée ou consultation par correspondance, 15 jours avant la date prévue pour le vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour. Cette convocation ne peut se faire que par télex, télécopie ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ordre du jour, le texte des résolutions et les documents nécessaires à l'information des actionnaires sont communiqués à chacun d'eux, au moins 7 jours avant l'assemblée ou la consultation. Les moyens de communication sont libres : vidéoconférence, courrier électronique, télex, télécopie et autres moyens, peuvent être utilisés par la société pour éclairer et informer les associés sur les résolutions mises aux votes.

Article 17 **Exercice social**

L'année sociale commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation et sera clôturé le 31/12/2009.

Article 18 **Comptes annuels et résultats sociaux**

Dans les six mois de la clôture de l'exercice social, le Président ou le directeur général est tenu de consulter les associés sur les comptes et l'affectation du résultat de l'exercice social écoulé. Ce délai peut être prorogé par décision de justice.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice distribuable, les associés décident soit de l'affecter à un poste de réserve du bilan, soit de le reporter à nouveau, soit de le distribuer. Dans ce dernier cas, les sommes distribuées sont prélevées par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice, et ensuite sur les réserves dont la société a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les dividendes distribués aux actionnaires sont proportionnels à leur participation au capital social de la société.

Article 19 **Contrôle des comptes**

Lors de l'atteinte des seuils fixés par la loi, seront nommés des commissaires aux comptes pour une durée de six exercices et ce par une assemblée générale ordinaire.

Article 20 **Comité d'entreprise**

Les délégués du comité d'entreprise exercent les droits qui leur sont attribués par la loi auprès du Président.

Article 21 **Dissolution et liquidation**

La société est dissoute par l'arrivée de son terme, sauf prorogation, par l'extinction totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour juste motif.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective des associés au termes d'une assemblée générale extraordinaire.

La dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au registre du commerce et des sociétés. La personnalité de la société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention « Société en liquidation » ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la société.

La liquidation est effectuée conformément à la loi.

Les associés qui décident la dissolution désignent un liquidateur amiable choisi parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des actions qui n'aurait pas encore été remboursé. Le *boni* de liquidation est réparti entre les actionnaires proportionnellement au nombre de leurs actions.

Si la société ne comprend plus qu'un seul associé personne morale, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, conformément à l'article 1844-5 du Code civil, la transmission universelle du patrimoine social à l'associé unique, sans liquidation préalable.

Article 22 **Contestations**

Tous différends susceptibles de surgir pendant la durée de la société, ou au cours des opérations de liquidation, soit entre les associés et les représentants légaux de la société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront soumis à arbitrage.

Article 23 **Engagements pour le compte de la société**

Un état des actes accomplis pour le compte de la société en formation, avec l'indication pour chacun d'eux de l'engagement qui en résulterait pour la société, sera présenté lors de la 1ère assemblée générale ordinaire et voté par celle-ci. Tous les actes non validés par la dite assemblée seront réputés non conclus par la SAS et resteront de plein droit sous la responsabilité de celui qui a engagé le ou les dits actes.

Au cas où la société ne serait pas immatriculée ou ne reprendrait pas lesdits engagements, les associés ayant agi pour son compte sont réputés avoir agi pour leur compte personnel.

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation de la société au RCS de Nantes, mandat exprès est donné à Monsieur RICLET Luc, cofondateur, ou à tout mandataire de son choix qu'il se substituerait, de prendre au nom et pour le compte de la société, ce qu'il accepte, les engagements suivants :

– aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, faire toutes déclarations et affirmations, élire domicile, substituer en tout ou partie, et généralement faire le nécessaire.

– aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, de conclure tout contrats envers des clients et des fournisseurs et d'engager toutes opérations de gestions pour permette à la dite SAS de démarrer son activité au plus tôt et ce conformément à la loi.

Conformément aux articles L. 210-6 du Code de commerce et 74, alinéa 3, du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales, l'immatriculation de la société au RCS de Nantes emportera reprise de ces engagements par la société selon les règles précitées ci-dessus.

Article 24 **Frais**

Les frais, droits et honoraires des présents statuts, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge de la société.

Article 25 **Publicité**

Tous pouvoirs sont donnés au Président, ou à toute personne qu'il déciderait de se substituer, à l'effet d'accomplir toutes les formalités prescrites par la loi en vue de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés, et notamment à l'effet d'insérer l'avis de constitution dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le département du siège social.

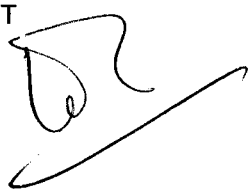
Statuts initiaux : du 13/02/2009

Statuts modifiés : le 06/10/2009

Statuts modifiés : le 30/12/2011

Fait en 5 originaux, à St Sébastien/Loire, le 30/12/2011

Luc RICLET



Bérangère RICLET

