

RCS : ANGERS Code greffe : 4901

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de ANGERS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2019 D 00365 Numéro SIREN : 849 407 473 Nom ou dénomination : G78

Ce dépôt a été enregistré le 27/03/2023 sous le numéro de dépôt 3176

**Copie certifiée
conforme à l'original**

SCCV G78

Société civile de construction vente au capital de 1 000 €
Siège social : 13 Place de la République 49300 CHOLET
RCS ANGERS 849 407 473

ARRIVÉ AU GREFFE DE COMMERCE

LE 27 MARS 2023

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 30 SEPTEMBRE 2022

Le 30 septembre 2022,
A 9 heures,

Les associés se sont réunis en assemblée générale extraordinaire, au siège social, 13 Place de la République 49300 CHOLET. Chaque associé a été convoqué par la Gérance.

Sont présents :

- Madame Gilberte VINCENOT, propriétaire de 20 parts sociales,
- Monsieur Julien VINCENOT, propriétaire de 490 parts sociales,
- Monsieur Abdelhadi NKHILI, propriétaire de 490 parts sociales,

Seuls associés de la Société et représentant en tant que telle la totalité des parts sociales composant le capital social de la Société.

Dès lors, l'Assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

Monsieur Abdelhadi NKHILI, cogérant associé, préside la séance. Monsieur Régis VINCENOT, cogérant assiste à l'assemblée.

Le Président de Séance dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- Le rapport de la gérance,
- Le projet de cession de parts sociales,
- Le texte du projet de résolutions.

Le Président déclare que tous les documents prescrits par les articles 40 et 41 du décret 78-704 du 3 juillet 1978 ont été adressés aux associés en même temps que la convocation et tenus à leur disposition au siège social pendant le délai de quinze jours ayant précédé l'assemblée.

L'assemblée sur sa demande donne acte au Président de sa déclaration et reconnaît la validité de la convocation. Puis le Président rappelle que l'assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Cession de parts sociales
- Agrément de la cession des parts sociales au profit de la Société EMMILIE,
- Modification des statuts sous réserve de la réalisation de la cession de parts sociales,
- Questions diverses,
- Pouvoir en vue des formalités.

Puis le Président donne lecture du rapport de la gérance et ouvre la discussion.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

A.N. C.V. V.J.

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance, décide d'autoriser la cession de parts sociales envisagée par Monsieur Julien VINCENOT, et en conséquence d'agréer, conformément à l'article 13 des statuts :

La Société EMMILIE,
SAS au capital de 100 000 €
Siège social : Cour des Fermes Bât 4 15 rue du Louvre 75001 PARIS,
Immatriculée au RCS PARIS 917 817 843

Cet agrément prendra effet à compter du jour où la cession définitive sera signifiée à la Société, ce qui devra intervenir avant le 15 octobre 2022. Passé ce délai, la demande d'agrément devra être renouvelée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Sous la condition suspensive de la réalisation définitive de la cession de parts autorisée sous la résolution qui précède, l'assemblée générale décide de modifier comme suit l'article 7 des statuts :

« ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE (1 000) euros. Il est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de UN (1) euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Gilberte VINCENOT 20 parts
Numérotées de 1 à 20 inclus,

La Société EMMILIE.....490 parts
Numérotées de 21 à 510 inclus,

Monsieur Abdelhadi NKHILI.....490 parts
Numérotée 511 à 1 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....1 000 parts »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

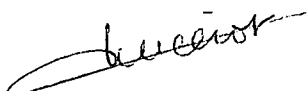
L'assemblée générale délègue tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

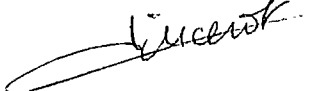
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture, a été signé par les associés présents.

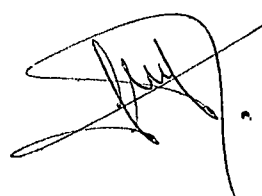
Mme Gilberte VINCENOT



M. Julien VINCENOT



M. Abdelhadi NKHILI



CONTRAT DE CESSION DE PARTS SOCIALES

ARRIVÉ AU GREFFE DE CO

SCCV G78

27 MARS 202

Société civile de construction vente au capital de 1 000 €

Siège social : 13 Place de la République 49300 CHOLET

RCS ANGERS 849 407 473

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Julien, Sébastien VINCENOT,

Né le 10 février 1978 à CHOLET (49),

Domicilié La Roche Paillard à MAULEVRIER (49360),

Célibataire,

Ci-après dénommé « le cédant »,

D'une part,

Et

La Société EMMILIE,

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros,

Ayant son siège social Cour des Fermes Bât 4 15 rue du Louvre 75001 PARIS,

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 917 817 843,

Représentée par Monsieur Régis VINCENOT, Président

Ci-après dénommée « le Cessionnaire »

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Aux termes des statuts du 13 mars 2019 à CHOLET, il existe une société civile de construction vente G78 au capital de 1 000 euros, divisé en 1 000 parts sociales de 1 euro chacune, dont le siège est situé 13 Place de la République 49300 CHOLET, et qui a pour objet :

« L'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir,

La construction sur ce terrain de lotissements,

La vente en totalité ou par fraction des constructions

L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties qui y sont relatives,

Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

Son capital social est actuellement réparti de la manière suivante :

- Madame Gilberte VINCENOT 20 parts sociales
- Monsieur Julien VINCENOT 490 parts sociales

L JV

- Monsieur Abdelhadi NKHILI.....490 parts sociales

Ses gérants sont Monsieur Adhelhadi NKHILI et Monsieur Régis VINCENOT.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Cession de parts

Par les présentes, Monsieur Julien VINCENOT, soussigné, de première part, cède et transporte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en la matière, à la société EMMILIE, soussignée de seconde part, qui accepte, la pleine propriété de QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX (490) parts sociales numérotées de 21 à 510 lui appartenant dans la Société G78.

Article 2. Propriété – Jouissance

Le Cessionnaire sera propriétaire des parts cédées et en aura la jouissance à compter de ce jour.

Le Cessionnaire sera subrogé dans tous les droits et obligations attachés aux parts cédées.

En conséquence, le Cessionnaire aura seul droit à tous les dividendes qui seront mis en distribution sur ces parts à compter du jour de cession.

Article 3. Remise des pièces

Le Cessionnaire reconnaît avoir reçu :

- Un exemplaire des statuts de la Société, dont il avait déjà connaissance, à jour et certifié conforme par le Gérant,
- Un extrait des inscriptions au registre du commerce et des sociétés concernant la Société dont les parts sont présentement cédées.

Article 4. Prix et modalités de paiement

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de UN (1€) euro par part, soit au total QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX (490€) euros pour les QUATRE CENT QUATRE-VINGT DIX (490) parts cédées.

Le Cédant n'ayant pas procédé au versement du capital social au jour de la présente cession, le Cessionnaire ne procède au versement d'aucune somme au profit du Cédant. Le Cessionnaire est désormais redevable des obligations portant sur les titres.

Le Cédant lui en donne bonne et valable quittance.

Article 5. Agrément de la cession des parts sociales

Par une décision de l'assemblée générale extraordinaire du 30 septembre 2022, la collectivité des associés conformément à l'article 13 des statuts :

- D'une part, a agréé le Cessionnaire en qualité de nouvel associé,

W JV

- Et d'autre part, autorise la modification des statuts en substituant le Cessionnaire au Cédant dans les limites de la présente cession sous condition suspensive de la réalisation de ladite cession et de sa signification à la Société.

Article 6. Déclarations du Cédant et du Cessionnaire

1. Les soussignés de première et seconde part déclarent, chacun en ce qui le concerne :
 - Qu'ils ont la pleine capacité civile pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et, plus spécialement, qu'ils ne font pas présentement l'objet d'une procédure collective, ni ne sont susceptibles de l'être en raison de leurs professions et fonctions, ni ne sont en état de cessation des paiements ou déconfiture ;
 - Et qu'ils sont résidents français au sens de la réglementation des relations financières avec l'étranger.
2. Le soussigné de première part déclare :
3. Qu'il n'existe de son chef ou de celui des précédents propriétaires des parts cédées, aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de celles-ci, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies,
4. Que les parts cédées sont libres de tout gage et nantissement conventionnel ou judiciaire ou de toute promesse de gage ou de nantissement,
5. Et que la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas en cessation de paiements, ni n'a fait l'objet d'une procédure de règlement amiable des entreprises en difficulté ou de redressement et liquidation judiciaires.

Article 7. Formalités de publicité

La présente cession sera rendue opposable à la Société par transfert sur les registres de la Société, tenu au siège social, ainsi que le prévoit les statuts, conformément aux dispositions de l'article 1865 alinéa 1 du code civil.

La gérance de la société se voit confier tous les pouvoirs en vue de remplir les formalités de publicité afin de rendre la cession opposable à la Société et aux tiers.

Article 8. Enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, le cédant atteste que les parts, objet de la présente cession, ont été créées en vue de rémunérer les apports en numéraire effectués à la Société.

Les parties déclarent :

- Que la présente cession n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 ter du Code Général des impôts et qu'elle n'entraîne pas de dissolution de la Société,
- Que la Société dont les parts sont présentement cédées est à prépondérance immobilière,
- Que le nombre total de parts de la société est de 1 000 parts sociales.

En conséquence, les droits de cession de droits sociaux sont dus au taux de 5%, exigibles lors de l'enregistrement de la présente cession devant intervenir dans le mois des présentes.

L JV

Article 9. Affirmation de sincérité

Lu et approuvé par les parties soussignées qui affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Article 10. Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la conséquence, seront supportés par le Cessionnaire, qui s'y oblige.

Fait à CHOLET
Le 30 septembre 2022
En 4 exemplaires

Monsieur Julien VINCENOT

« Bon pour la cession de 490 parts »

Bon pour la cession de 490 parts



La Société EMMILIE

Représentée par Monsieur Régis VINCENOT

« Bon pour l'achat de 490 parts »

Bon pour l'achat de 490 parts



Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
ANGERS 1

Le 15/02 2023 Dossier 2023 00011856, référence 4904P01 2023 A 00614

Enregistrement : 25 € Penalités : 7 €

Total liquidé : Trente-deux Euros

Montant reçu : Trente-deux Euros

27 MARS 2023

G78

Société civile de construction vente au capital de 1 000 euros

Siège social : 13 Place de la République – 49300 CHOLET

RCS ANGERS 849 407 473

STATUTS

Mise à jour le 30 septembre 2022 : Cession de titres

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

G78

Société civile de construction vente au capital de 1 000 euros
Siège social : 13 Place de la République – 49300 CHOLET

Les soussignés :

- **Madame Gilberte, Denise, Adrienne GODINEAU, épouse VINCENOT,**
Née le 13 avril 1952 à SAINT MAURICE LA FOUGEREUSE (79),
Domiciliée 13 Place de la République à CHOLET (49300),
Mariée à Monsieur Régis VINCENOT, à la mairie de CHOLET (49) le 1^{er} juin 1974, sous le régime de la séparation de biens en vertu d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître Jean-Paul SECHER, notaire associé à CHOLET (49) le 8 juillet 1977, dûment homologué par le Tribunal de Grande Instance d'Angers,
- **Monsieur Julien, Sébastien VINCENOT,**
Né le 10 février 1978 à CHOLET (49),
Domicilié La Roche Paillard à MAULEVRIER (49360),
Célibataire,
- **Monsieur Abdelhadi NKHILI,**
Né le 21 janvier 1978 à CHOLET (49),
Domicilié 94 rue de Lorraine à CHOLET (49300),
Marié à Madame Sophia NACIRI, à la mairie de CHOLET (49), le 2 juin 2007, sous le régime de la communauté d'acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable, sans modification depuis,

Ci-après dénommés « les associés »,

Ont établi ainsi qu'il suit, les statuts d'une société civile de construction vente qu'ils ont convenu d'instituer entre eux, et avec toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

TITRE I – FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

ARTICLE 1^{er} – FORME

Il est formé, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une société civile constituée en vue de la construction et la vente d'immeubles qui sera régie par :

- Les articles L 211-1 à L 211-44 et R 211-1 à R 211-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- Les dispositions des articles 1832 et suivants du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière,
- Les présents statuts.

ARTICLE 2. OBJET

La Société a pour objet :

- L'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir,
- La construction sur ce terrain de lotissements,
- La vente en totalité ou par fraction des constructions,
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties qui y sont relatives,
- Et généralement toutes opérations quelconques, mobilières, immobilières ou financières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social et susceptible d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

En vertu des dispositions de l'article L 211-1 dudit code, les immeubles construits ne peuvent être attribués, en tout ou en partie, en jouissance ou en propriété, aux associés, en contrepartie de leurs apports, ceci à peine de nullité de l'attribution.

ARTICLE 3. DENOMINATION

La dénomination de la Société est « **G78** »

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « société civile de construction vente » ou « **SCCV** », suivis de l'indication du capital social, en vertu des dispositions de l'article 32 du décret du 3 juillet 1978 précité.

La Société indiquera sur ses factures, notes de commande, tarifs et documents publicitaires ainsi que toutes correspondances et tous récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, son numéro d'identification accompagné de la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée, conformément aux dispositions de l'article R 123-237 du code de commerce.

ARTICLE 4. SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 13 Place de la République – 49300 CHOLET

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5. DUREE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

TITRE II – APPORTS, CAPITAL SOCIAL, MODIFICATIONS DU CAPITAL

ARTICLE 6. APPORTS

Le capital social est constitué des apports suivants :

Madame Gilberte VINCENOT apporte à la société, la somme de 20 euros
(VINGT euros)

Monsieur Julien VINCENOT apporte à la société, la somme de 490 euros
(QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX euros)

Monsieur Abdelhadi NKHILI apporte à la société, la somme de 490 euros
(QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX euros)

Soit au total.....1 000 euros
(MILLE euros)

Cette somme de MILLE EUROS sera intégralement versée dans le mois qui suit la signature des présents statuts sur un compte bancaire ouvert au nom de la société en cours d'immatriculation.

ARTICLE 7. CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à MILLE (1.000) euros. Il est divisé en MILLE (1 000) parts sociales de UN (1) euro chacune, numérotées de 1 à 1 000, entièrement souscrites et libérées dans les conditions exposées ci-dessus et attribuées aux associés en proportion de leurs apports, savoir :

Madame Gilberte VINCENOT.....20 parts
Numérotées de 1 à 20 inclus,

La Société EMMILIE.....490 parts
Numérotées de 21 à 510 inclus,

Monsieur Abdelhadi NKHILL.....490 parts
Numérotée 511 à 1 000

Total égal au nombre de parts composant le capital social.....1 000 parts

ARTICLE 8. MODIFICATIONS DU CAPITAL SOCIAL

1. Le capital social peut, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, être augmenté par la création de parts nouvelles ou par l'élévation du montant nominal des parts existantes, soit au moyen d'apports en numéraire ou en nature, soit par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la Société, soit par incorporation de bénéfices ou réserves.

En cas d'augmentation de capital par voie d'apport en numéraire, chaque associé bénéficiaire, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, d'un droit préférentiel de souscription aux parts nouvelles émises en représentation de l'augmentation de capital.

Ce droit préférentiel de souscription peut être cédé conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par l'article 13.

Les parts non souscrites à titre irréductible pourront être souscrites à titre réductible par les associés proportionnellement à leurs droits dans le capital social et dans la limite de leurs demandes.

Les parts nouvelles non souscrites par les associés, tant à titre irréductible que réductible, pourront l'être par des tiers, sous réserve de leur agrément dans les conditions de l'article précité. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Lors de la décision collective d'augmentation du capital, les associés peuvent déléguer à la gérance le soin de fixer les modalités de réalisation de l'opération. Ils peuvent renoncer, en totalité ou en partie à leur droit préférentiel de souscription.

2. Il peut également être réduit, sur décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat des parts existantes ou de leur échange contre de nouvelles parts d'un montant identique ou inférieur, ayant ou non la même valeur nominale.

TITRE III. PARTS SOCIALES, DROITS ET OBLIGATIONS GENERAUX DES ASSOCIES

ARTICLE 9. REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Le droit de chaque associé résulte seulement des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties.

Une copie, certifiée conforme par le gérant, de ces documents sera délivrée à tout associé qui en fera la demande.

L'article R 211-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

« Il est tenu au siège social des sociétés civiles régies par le livre II, titre 1^{er}, chapitre 1^{er} du présent code (1^{ère} partie) un registre, coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction à la date de l'ouverture dudit registre contenant les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques, et, s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège social, ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire. Sur ce registre sont également mentionnés, lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domicile, ou, s'il y a lieu, la raison sociale et l'adresse du siège social des nouveaux titulaires desdits droits ainsi que la date de l'opération.

La demande d'un créancier social désirant connaître le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé est valablement faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la société. »

ARTICLE 10. DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

1. Droits aux bénéfices

Chaque part sociale confère à son représentant un droit égal, d'après le nombre de parts existantes, dans le bénéfice de la société et dans l'actif social, sous réserve des dispositions de l'article L 211-1, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation.

2. Droit de communication et d'intervention dans la vie sociale

Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visés ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux.

L'associé pourra prendre lui-même, au siège social, communication de tous les livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la Société ou reçu par elle, conformément aux dispositions de l'article 48 du décret du 3 juillet 1978 précité.

Chaque associé peut poser toutes questions écrites concernant la gestion de la Société, au gérant de celle-ci qui devra répondre dans le délai d'un mois, conformément aux dispositions de l'article 1855 du Code civil.

Tout associé peut participer aux décisions collectives et y voter, dans les conditions relatives ci-après.

3. Obligation de satisfaire aux appels de fonds

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les conditions et sous peine des sanctions relatives ci-après.

4. Obligation de répondre du passif à l'égard des tiers

Comme il est énoncé à l'article L. 211-2 du Code de la construction et de l'habitation :

" 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. A cet effet, le représentant légal 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.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du code civil, reproduits aux articles L. 261-5 et L. 261-6 du présent code, qu'après mise en demeure restée infructueuse adressée à la société si le vice n'a pas été réparé, ou adressée soit à la société, soit à la compagnie d'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'a pas été indemnisé".

5. Transmission des droits et obligations des associés.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux décisions de l'assemblée générale.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus de désigner l'un d'entre eux pour les représenter auprès de la Société ; à défaut d'entente, il appartient à l'indivisaire le plus diligent de faire désigner par voie de justice un mandataire chargé de les représenter, conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

Si une ou plusieurs parts sont grevées d'usufruit, le droit de vote appartient au nu-propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des résultats, où il est réservé à l'usufruitier.

Toutefois, dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de participer aux assemblées générales.

ARTICLE 12 - COMPTES COURANTS

Outre leurs apports et les sommes acquittées au titre des appels de fonds, les associés pourront verser ou laisser à disposition de la Société toutes sommes dont elle pourrait avoir besoin. Ces sommes sont inscrites au crédit d'un compte ouvert au nom de l'associé.

Le montant maximum desdites sommes, les conditions de leur remboursement, la fixation des intérêts sont fixés par accord entre la gérance et les intéressés

TITRE IV. - CESSION, TRANSMISSION, RETRAIT ET NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES

ARTICLE 13. CESSION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1. Cession entre vifs

Toute cession de parts doit être constatée par un acte notarié ou sous seings privés.

La cession est rendue opposable à la Société par voie d'inscription sur le registre des transferts tenu par la Société. Ce registre est constitué par la réunion, dans l'ordre chronologique de leur établissement, de feuillets identiques utilisés sur une seule face. Chacun de ces feuillets est réservé à un titulaire de parts sociales à raison de sa propriété ou à plusieurs titulaires à raison de leur copropriété, de leur nue-propriété ou de leur usufruit sur ces parts.

Pour être opposable aux tiers, elle doit en outre avoir été déposée au greffe, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Lorsque deux époux sont simultanément membres de la Société, les cessions faites par l'un d'eux à l'autre doivent, pour être valables, résulter d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé ayant acquis date certaine autrement que par le décès du cédant, en application des dispositions de l'article 1861 du Code civil.

Les parts sociales ne peuvent être cédées qu'avec un agrément donné dans les conditions ci-dessous.

L'agrément des associés est donné dans la forme et les conditions d'une décision collective extraordinaire.

Le projet de cession est notifié à la Société et à chacun des associés, accompagné de la demande d'agrément, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'assemblée statue dans le mois suivant la notification à la Société du projet de cession et sa décision est notifiée aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans les dix jours.

En cas de refus d'agrément, chaque associé peut se porter acquéreur des parts. Lorsque plusieurs associés expriment leur volonté d'acquérir, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, ou s'il existe un reliquat parce que les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers agréé. La Société peut également procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La gérance a pour mission de collecter les offres individuelles d'achat émanant des associés, puis, s'il y a lieu, de susciter l'offre de tiers ou de la Société.

La gérance notifie au cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en la forme des référés et sans recours possible, le tout sans préjudice du droit du cédant de conserver ses parts.

Si aucune offre de rachat n'est faite au cédant dans un délai de deux mois à compter de la date de la dernière des notifications qu'il a faites à la Société et aux associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés, n'aient décidé, dans le même délai, la dissolution de la Société, décision que le cédant peut rendre caduque s'il notifie à la Société, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa renonciation au projet initial de cession dans le délai d'un mois à compter de l'intervention de la décision de dissolution.

Mention de la cession sera portée sur le registre de la société visé ci-dessus.

2 - Revendication par le conjoint de la qualité d'associé.

La qualité d'associé est reconnue au conjoint commun en biens pour la moitié des parts souscrites ou acquises au moyen de fonds communs s'il notifie à la Société son intention d'être personnellement associé.

Si la notification a été effectuée lors de l'apport ou de l'acquisition, l'agrément donné par les associés vaut pour les deux époux. Si le conjoint exerce son droit de revendication postérieurement à la réalisation de la souscription ou de l'acquisition, il sera soumis à l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. L'époux associé sera alors exclu du vote et ses parts ne seront pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

La décision des associés doit être notifiée au conjoint dans les deux mois de sa demande ; à défaut, l'agrément est réputé acquis. En cas de refus d'agrément régulièrement notifié, l'époux associé le reste pour la totalité des parts de la communauté. Les notifications susvisées sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Transmissions des parts sociales autres que les cessions.

3-1. Décès d'un associé

La Société n'est pas dissoute par le décès d'un associé, mais les héritiers ou légataires devront solliciter l'agrément des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires.

3-2. Donation - Dissolution de communauté ou de Pacs du vivant de l'associé

La transmission des parts sociales par voie de donation est soumise aux mêmes conditions d'agrément que les cessions susvisées. Il en est de même de toute mutation de propriété qui serait l'effet d'une liquidation de communauté de biens entre époux.

En cas de dissolution d'un Pacs, la liquidation de parts indivises sera effectuée par application des dispositions des articles 515-6, alinéa 1 et 831 du Code civil, avec possibilité d'attribution préférentielle des parts à l'autre partenaire par voie de partage, à charge de soulte s'il y a lieu.

3-3. Autres transmissions entre vifs

Les échanges de parts sociales, apports, attributions issues notamment d'un partage ou toute opération ayant pour conséquence le transfert d'un droit quelconque de propriété sur une ou plusieurs parts de la société sont soumis aux mêmes conditions et modalités d'agrément que les cessions sus-relatées.

ARTICLE 14 - 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 la collectivité des associés statuant dans les conditions de majorité prévues pour les décisions extraordinaires. Ce retrait peut être autorisé pour juste motif par une décision de justice.

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses parts fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le nantissement donne lieu à la publicité décrite aux articles 53 à 57 du décret n°78-704 du 3 juillet 1978.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de part.

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 à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf clause ou convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détiennent antérieurement.

Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter les parts elle-même, en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement 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.

Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue par l'article 1867 du Code civil. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-3, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux, lorsque ceux-ci font l'objet de la procédure de vente forcée relatée à ce même article.

TITRE V. - REALISATION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

ARTICLE 16 - CONSTRUCTION

L'édification des immeubles sera exécutée selon les règles de l'art.

Avant le commencement des travaux, l'assemblée générale extraordinaire des associés devra avoir approuvé le programme de construction.

ARTICLE 17 - MODALITES DE FINANCEMENT

L'ensemble des dépenses entraînées par l'opération de construction seront financées aux moyens :

- des apports en numéraire servant à former le capital social;
- et des appels de fonds auxquels les associés seront tenus de souscrire, ainsi qu'il est dit à l'article 18 ci-après;
- des emprunts contractés par la société et qui seront jugés utiles par la gérance pour la réalisation de l'objet social.

ARTICLE 18 - APPELS DE FONDS

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social, en proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Les sommes versées à ce titre par les associés seront inscrites à un compte de passif ouvert à cet effet, en qualité d'apports non capitalisés.

ARTICLE 19 - DEFAILLANCE D'UN ASSOCIE

Conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits 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 générale fixant la mise à prix.

Sur première convocation, l'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et, sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire des statuts, les parts 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.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques.

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 sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant.

Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application du présent article, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

L'article R. 211-3 de ce même code dispose que :
"Si un associé n'a pas satisfait aux appels de fonds prévus à l'alinéa 1er de l'article L. 211-3, l'assemblée générale est valablement convoquée, après mise en demeure adressée à l'associé défaillant par un acte extrajudiciaire, par le représentant légal de la société ou, en cas d'inaction de celui-ci, par tout associé".

L'article R. 211-4 dudit code précise que :
"La mise en vente des parts de l'associé défaillant ne peut avoir lieu en application de l'article R. 211-3 qu'après notification à tous les associés, y compris l'associé défaillant, de la date, de l'heure et du lieu de la vente publique. La notification indique le montant de la mise à prix. Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social".

L'article R. 211-5 dudit code dispose que :
"Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, conformément aux articles précédents, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en son lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux".

TITRE VI. - GERANCE - DECISIONS COLLECTIVES - COMPTES SOCIAUX

ARTICLE 20 – GERANCE

1.- La Société est administrée par un ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales, désignés pour une durée déterminée ou non par décision collective ordinaire des associés :

2.- Un gérant peut démissionner sans avoir à justifier sa décision à la condition de notifier celle-ci à chacun des associés ainsi qu'aux autres gérants, par lettre recommandée postée deux mois avant la clôture de l'exercice en cours, sa décision ne prenant effet qu'à l'issue de cette clôture.

Elle expose néanmoins le démissionnaire à des dommages et intérêts si la cessation de ses fonctions cause un préjudice à la Société.

La démission n'est recevable en tout état de cause qu'accompagnée d'une convocation de l'assemblée des associés en vue de la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants.

Les associés peuvent mettre fin avant terme au mandat d'un gérant, par décision collective des associés représentant plus de la moitié des parts. La révocation peut également intervenir par voie de justice pour cause légitime.

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

La nomination et la cessation des fonctions du gérant donnent lieu à publication dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

4.- Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social.

En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'alinéa précédent. L'opposition formée par un gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes entrant dans l'objet social que demande l'intérêt social.

Le gérant a notamment les pouvoirs suivants, dont l'énumération n'est pas limitative, mais purement énonciative :

1° Il administre les biens de la société et la représente vis-à-vis des tiers et de toutes administrations dans toutes les circonstances et pour tous règlements quelconques ;