

7 MADRID - SCHILTIGHEIM
Société civile de construction vente au capital de 1000 Euros
Siège social : 612 rue de la Chaude Rivière 59800 LILLE
RCS LILLE METROPOLE

STATUTS CONSTITUTIFS

LES SOUSSIGNEES :

La société **NACARAT**, société par actions simplifiée au capital de 10 076 465 Euros, dont le siège est à Euralille (59777), 594 avenue Willy Brandt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lille Métropole sous le numéro 311 087 175,
Représentée par son Président, la société dénommée TISSERIN IMMOBILIER,
Elle-même représentée par son Président, Monsieur Ludovic MONTAUDON,

ET

La société **RIVE GAUCHE IMMOBILIER**, société à responsabilité limitée au capital de 145 000 Euros dont le siège social est à Schiltigheim (67300) 5 rue de Dublin et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 508 095 502,
Représentée par Monsieur Claude GENG, agissant en sa qualité de gérant de la société,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile de construction vente qu'ils sont convenus de constituer 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 - FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement, une Société Civile qui sera régie par les dispositions :

- des articles 1832 et suivants du Code civil et par toutes les dispositions légales ou réglementaires applicables en pareille matière ;
- des articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, afférents aux sociétés constituées en vue de la vente d'immeubles ;
- de l'article 239 ter du Code Général des Impôts ;
- par tous les textes législatifs ou réglementaires qui viendraient à les modifier ou les compléter ;
- et par les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, biens et droits immobiliers sis à SCHILTIGHEIM (67300), 7 rue de Madrid,
- la construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier à usage de résidence étudiante, de résidence jeunes actifs et de bureau,
- l'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution des garanties y relatives,
- la vente dudit ensemble immeuble, soit en totalité, soit par fractions, en l'état futur d'achèvement, à terme ou après achèvement,
- accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation, préalablement à la cession, par voie de location «nue» desdits immeubles,
- et généralement, toutes opérations mobilières ou immobilières, de quelque nature que ce soit, pouvant se rattacher à l'objet social, directement ou indirectement, à condition que les opérations ne modifient en rien le caractère civil de la société et ne soient pas réputées activités industrielles ou commerciales au sens des

articles 34 et 35 du Code Général des Impôts, ni contraire aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La dénomination de la Société est : « **7 MADRID - SCHILTIGHEIM** ».

Dans tous les actes émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination doit être précédée ou suivie, de manière lisible, du montant du capital social et de la mention "Société civile de construction vente."

ARTICLE 4 – SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : LILLE (59800), 612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE.

Il peut être transféré en tout autre endroit de la même ville ou du même département par simple décision de la gérance qui est alors autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs par décision collective extraordinaire.

ARTICLE 5 – DURÉE – PROROGATION - DISSOLUTION

La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années (99) à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

La dissolution anticipée de la société ou sa prorogation peut être prononcée par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

TITRE II - APPORTS - CAPITAL SOCIAL – PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS

Il est fait à la Société les apports en numéraire suivants :

- par NACARAT, une somme en numéraire de 600 euros,
ci 600 €
- par RIVE GAUCHE IMMOBILIER, une somme en numéraire de 400 euros,
ci 400 €

Total des apports : MILLE EUROS, ci..... 1000 €

ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est égal à la valeur des apports qui précèdent ; il est fixé à la somme de MILLE EUROS (1000 €).

Le capital social sera libéré à première demande de la gérance. En cas de défaillance d'un associé, le montant de son apport sera de plein droit, productif d'intérêts au taux légal.

ARTICLE 8 - PARTS SOCIALES

Le capital social est divisé en Mille (1000) PARTS SOCIALES de 1 EURO (un €) chacune, numérotées de 1 à 1000, attribuées aux associés en représentation de leurs apports :

- à NACARAT, à concurrence de 600 parts,
numérotées de 1 à 600

ci 600 parts

- à RIVE GAUCHE IMMOBILIER, à concurrence de 400 parts,
numérotée de 601 à 1000,

ci 400 parts

Total égal au nombre de parts composant le capital social : CENT PARTS,
ci 1000 parts

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article 28 de la loi de finances du 23 décembre 1964, les parts sociales ne pourront pas être représentées par des titres négociables.

Les droits des associés résulteront seulement des présents statuts, de tous actes modificatifs desdits statuts, constatés et publiés. Les statuts devront être tenus à jour et modifiés en conséquence en cas de modification du capital social ou des associés.

ARTICLE 9 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leur part dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation de paiements. L'associé qui n'aurait apporté que son industrie serait tenu comme celui dont la participation dans le capital social est la plus faible.

Cependant, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir vainement poursuivi la société, conformément aux prescriptions légales et réglementaires applicables en la matière.

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.

ARTICLE 10 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté en une ou plusieurs fois, suivant décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, soit par voie d'apports en nature ou en espèces et création de parts nouvelles, soit par incorporation au capital de toutes réserves disponibles et leur transformation en parts ou l'élévation de la valeur nominale des parts existantes, soit par tout autre moyen, y compris par compensation avec des créances, mais sans que les associés déjà existants soient tenus de participer aux augmentations de capital à réaliser par voie de souscription en espèces.

Au cas d'augmentation de capital en numéraire, les associés doivent libérer les parts par eux souscrites, au moyen de versements en numéraire, à première demande de la gérance et au plus tard, quinze (15) jours après réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception ; la gérance peut demander la libération des parts en tout ou partie, au fur et à mesure des besoins de la société.

A défaut de paiement des sommes exigibles, la société poursuit les débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués ; cette mise en vente est notifiée aux retardataires par lettres recommandées avec accusés de réception et elle est publiée avec l'indication des numéros de parts en question dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social ; quinze (15) jours après la publication, il est procédé à la vente aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par ministère d'un notaire, sans mise en demeure et sans autres formalités, l'adjudicataire devant toutefois obtenir l'agrément prévu à l'article 14 comme tout cessionnaire ; le prix de vente est imputé dans les termes de droit sur ce qui reste dû à la société par le porteur de parts exproprié, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment au moyen de l'annulation, du remboursement ou du rachat de parts ou d'un échange des anciennes parts contre de nouvelles d'un montant équivalent ou moindre.

ARTICLE 11 - COMPTES COURANTS

Chaque associé pourra consentir à la Société des prêts dont les conditions de remboursement et de taux d'intérêt seront fixés par la gérance et les associés.

1) 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.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Lorsque la société a emprunté auprès d'un établissement de crédit pour financer une partie de la réalisation de son objet social, l'amortissement du capital et les agios à charge de la société sont recouvrés par elle auprès des associés sous forme d'appels de fonds.

2) La gérance est autorisée, par les présentes, à faire auprès des associés, l'appel des dites sommes. Cet appel est fait par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Passé un délai de trente (30) jours, les sommes ainsi appelées seront productives, de plein droit, d'un intérêt au taux de un pour cent par mois, à compter de la date fixée pour leur versement, sans préjudice du droit pour la société d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé ou des associés défaillants, ainsi qu'il est dit aux articles 15 et 16 ci après.

Si un associé est défaillant, 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, et ce, à la demande qui leur en est faite par la gérance dans les formes indiquées à l'alinéa précédent.

3) En outre, chaque associé pourra consentir à la société des prêts dont les conditions de remboursement et le taux d'intérêt seront fixés par la gérance.

ARTICLE 12 - DROITS ATTACHES AUX PARTS

Chaque part donne droit, lors du partage de l'actif social et lors de la répartition des bénéfices, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachées 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 régulièrement prises par les associés en assemblée générale.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les propriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres associés.

ARTICLE 13 - DECES – INCAPACITE - RETRAIT

A - Dans le cas où certains associés seraient des personnes physiques, la société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs des associés, gérants ou non, et continuera avec les survivants et les héritiers, les représentants et éventuellement le conjoint survivant de l'associé ou des associés décédés.

B - De même, l'interdiction, la déconfiture, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de liquidation ou de redressement judiciaire, et d'une manière générale l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre de l'un ou de plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la société.

Par suite, et à moins que l'assemblée générale n'en prononce la dissolution, la société continuera entre les autres associés, à charge par eux de rembourser à l'associé concerné ou à son représentant légal ou judiciaire, le montant de ses parts.

Le remboursement s'opérera soit par voie de réduction du capital, soit par voie de rachat, au choix des associés restants, de la manière et dans les conditions et proportions entre eux qu'ils jugeront convenables.

Le montant du remboursement sera déterminé soit à l'amiable soit, en cas de contestation, par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut d'accord, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, et sans recours possible.

Le montant du remboursement sera payable comptant au jour de la réduction du capital ou du rachat.

C - Le conjoint ou les héritiers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront soit au cours de la vie sociale, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils devront, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et bilans annuels et aux décisions de l'assemblée générale ou des associés, statuant dans les conditions prévues ci-après aux articles 23, 24 et 25.

La même interdiction existera pour les héritiers et représentants de l'épouse commune en biens de l'un des associés venant à décéder au cours de la durée de la société et pour les créanciers personnels des associés.

D - Un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la société, dans les conditions légales, sans préjudice des droits des tiers, avec l'accord des autres associés représentant la majorité du capital social.

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

L'associé qui se retire a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

ARTICLE 14 - CESSION DE PARTS

1 - Transmission de parts entre vifs

A - Les cessions de parts devront faire l'objet d'un acte écrit et être signifiées à la société ou acceptées par elle, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil, ou par transfert sur le registre de la société conformément à l'article 1865 du code civil.

B - Les parts sont librement cessibles entre les associés, mais, afin de conserver à la société son caractère de société de personnes, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société sans l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés prise à la majorité des deux-tiers.

C - A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts, doit en informer la société et chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant le nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée.

Dans le mois de cette déclaration, une assemblée générale extraordinaire, convoquée par les soins de la gérance, statue aux conditions fixées par l'article 25 ci-après sur l'acceptation ou le refus, à moins que, usant de la faculté qui lui est donnée par l'article 26 ci-après, la gérance ne consulte les associés par correspondance.

La décision n'est pas motivée et, en cas de refus, ne peut jamais donner lieu à une réclamation quelconque contre les associés ni contre la société. Elle est notifiée à l'associé qui a sollicité l'autorisation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de huit (8) jours de la délibération.

D - Si la cession est autorisée, elle est régularisée dans le mois de la notification de l'agrément, à défaut de quoi, les cessionnaires devraient à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

E - Si la cession n'est pas autorisée, chacun des associés du cédant dispose d'une faculté de rachat à proportion du nombre de parts qu'il détenait au jour de la notification du projet de cession à la société.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois (3) mois à compter de la dernière des notifications prévues, 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. La dissolution sera cependant rendue caduque si le cédant notifie à la société, dans le mois de la décision, sa renonciation au projet de cession.

La demande émanant de chacun des associés, contenant indication du nombre de parts dont le rachat est proposé et du prix qui en est offert, est notifiée à la société et à chacun des associés, y compris le cédant, dans un délai de trois (3) mois à compter de la notification au demandeur de la décision de refus d'agrément.

La gérance opère la répartition à l'issue des délais visés à l'alinéa qui précède. Les attributions ont lieu ainsi qu'il est dit ci-dessus mais, le cas échéant, dans la limite des demandes. Le reliquat non attribué est réparti entre les associés dont les demandes ne sont pas satisfaites, toujours à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient, et ainsi de suite, si nécessaire.

Si les demandes reçues ne portent pas sur la totalité des parts sociales dont le projet de cession n'a pas été agréé, la société peut proposer la candidature d'un tiers acquéreur, lequel doit être agréé par les associés dans les conditions prévues au B ci-dessus, mais elle peut également, avec le même accord, offrir de racheter elle-même les parts ; dans ce dernier cas, celles-ci sont annulées et le capital est réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

La gérance notifie au cédant le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert. En cas d'offres de prix non concordantes émanant des candidats acquéreurs, une contestation est réputée exister sur le prix. Dans ce cas comme encore si le cédant n'accepte pas le prix qui lui est offert par les candidats acquéreurs, le prix est fixé par un expert désigné par les parties ou, 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.

L'expert notifie son rapport à la société et à chacun des associés. Cédant et candidats acquéreurs sont réputés accepter le prix fixé par l'expert s'ils n'ont pas notifié leur refus, à la société, dans le mois de la notification du rapport.

Jusqu'à acceptation, expresse ou tacite, du prix par les parties, celles-ci peuvent renoncer à la cession.

Si la renonciation émane du cédant, celui-ci est réputé également avoir renoncé au projet initial dont l'agrément avait été refusé.

Si elle émane des candidats tiers acquéreurs, le projet initial est réputé agréé.

Le prix de rachat est payable comptant et l'offre des candidats acquéreurs n'est recevable qu'accompagnée du dépôt du prix entre les mains du notaire désigné par la gérance.

F - Les dispositions des paragraphes A à E ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit :

- aux mutations entre vifs à titre gratuit,
- aux échanges,
- aux apports en société,
- aux attributions effectuées par une société à l'un de ses associés,
- et d'une manière générale, à toute mutation de gré à gré entre vifs.

G - Les notifications visées sous le présent article ont lieu par la voie d'un acte extrajudiciaire ou par envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

2 - Transmission des parts par décès

En cas de décès des associés, ses héritiers ne deviennent associés qu'avec l'agrément de la société. Ils sollicitent cet agrément de la manière prévue au 1 ci-dessus.

A défaut d'agrément, et conformément à l'article 1870-1 du Code civil, les intéressés non agréés sont seulement créanciers de la société et, n'ont droit qu'à la valeur des droits sociaux de leurs auteurs (ou à leur part dans ces droits) déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code Civil.

3 - Transmission des parts sociales par nantissement

Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément des associés dans les mêmes conditions que les mutations de parts prévues à l'article 14 - 1 B des statuts.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts à moins que la société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

Tout autre cas de réalisation forcée doit pareillement être notifié à la société dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Les associés peuvent exercer la faculté de substitution qui leur est reconnue ci-dessus. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

Les parts, appartenant à chaque associé, sont affectées à titre de nantissement au profit de la société, à la sûreté du recouvrement de la fraction non libérée des parts sociales et des obligations prévus aux articles 15 et 16 des présents statuts, ainsi que tous intérêts et accessoires. Ce nantissement est formellement consenti par chacun des associés soussignés et il est accepté par la gérance qui sera ci-après désignée.

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des articles 8, 15 et 16 des présents statuts, la Société poursuit les associés débiteurs et peut faire vendre les parts pour lesquelles les versements n'ont pas été effectués.

Le prix de vente est imputé, dans les termes du droit, sur ce qui reste dû à la société par le porteur de parts exproprié, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

A défaut par la gérance d'engager les poursuites nécessaires au recouvrement des sommes dues, une Assemblée Générale Ordinaire, convoquée si besoin conformément à l'article 23 -A ci-après, sera appelée à décider d'exercer la procédure ci-dessus et à désigner éventuellement un mandataire spécial à cet effet.

Pour la validité de la constitution d'un nantissement ci-dessus, les formalités prévues par les articles 53 à 57 du décret n° 78 704 du 3 juillet 1978 devront être respectés. Il ne sera délivré qu'une expédition unique de l'acte portant constitution de la Société et cette expédition unique de l'acte sera remise à la gérance qui la détiendra pour le compte de la société créancière nantie.

TITRE III – PARTICULARITES CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE **REGIE PAR LES ARTICLES L 211-1 A L 211-4 ET R 211-1 A R 211-6 DU C.C.H.**

ARTICLE 15 - APPELS DE FONDS NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans les proportions de leurs droits dans le capital social, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'exécution des contrats de vente à terme ou en état futur d'achèvement déjà conclu, ou à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division.

Un programme est dit non susceptible de division quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées n'est possible que si l'ensemble du programme est achevé.

Lorsque la société a emprunté auprès d'un établissement de crédit pour financer une partie de la réalisation de son objet social, l'amortissement du capital et des agios à la charge de la société sont recouverts par elle auprès des associés sous forme d'appel de fonds.

Si un associé n'a pas satisfait à ses obligations, ses droits pourront, un mois après une 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.

L'assemblée générale se prononce 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 sera requise la mise en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La mise en vente ne peut avoir lieu 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.

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.

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.

En cas d'avance faite par un seul associé, ou en excédent sur la proportion ci-dessus indiquée, les sommes ainsi versées en excédent pourront produire un intérêt égal au montant du taux des avances de la Banque de France, majoré de deux points.

Le prélèvement de ces sommes en intérêts et principal sera opéré sur les produits de la société et avant tout partage de l'actif social.

ARTICLE 16 - DISPOSITIONS COMMUNES A LA LIBERATION DES PARTS DE NUMERAIRE ET AU PAIEMENT DES APPELS DE FONDS SUPPLEMENTAIRES

Les sommes appelées par la gérance à titre, soit de libération des parts souscrites en numéraire, soit d'appels de fonds supplémentaires, deviennent exigibles quinze(15) jours francs après l'envoi d'une lettre recommandée par la gérance à l'associé ou aux associés débiteurs.

En cas de retard dans le paiement des sommes exigibles, les retardataires sont passibles d'une pénalité de 1% par mois de retard. Tout mois commencé étant compté en entier.

TITRE IV - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

ARTICLE 17 - GERANCE

A – Désignation - Démission - Révocation

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, personne physiques ou morales, pris parmi les associés ou en dehors d'eux et nommés par l'assemblée générale extraordinaire de la collectivité des associés.

Pour le cas de nomination de cogérants ceux-ci ont la faculté d'agir ensemble ou séparément conformément aux stipulations prévues à l'article 18 des présentes.

La durée des fonctions des gérants est fixée par la décision de nomination. La collectivité des associés peut aussi les nommer pour une durée illimitée. Le décès, l'incapacité, la liquidation de biens, la faillite, la déconfiture, la révocation ou la démission mettent fin aux fonctions du gérant.

La société continuera à être administrée par le ou les gérants restant en fonction, jusqu'à ce qu'il soit décidé par la collectivité des associés du remplacement ou non du ou des gérants dont les fonctions ont cessé. Au cas où la gérance deviendrait entièrement vacante, il sera procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants par la collectivité des associés consultée d'urgence par le ou les gérants démissionnaires ou, à défaut, ainsi que dans les autres cas, par l'associé le plus diligent. En cas de vacance de la gérance pendant plus d'un an, le tribunal peut, à la demande de tout intéressé, prononcer la dissolution anticipée de la société.

Les gérants doivent consacrer le temps et les soins nécessaires aux affaires sociales.

Le gérant peut, au cours de leur mandat, être révoqué ad nutum et sans motif, par une décision de la collectivité des associés statuant dans les conditions ci-après déterminées à l'article 24. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages et intérêts. Les gérants sont également révocables par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tous associés.

La gérance de la société est assurée, sans limitation de durée, par le ou les gérants nommés dans les conditions définies aux présents statuts.

La nomination ou la cessation des fonctions de gérant donne lieu à la publication dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires. Ni la société, ni les tiers ne peuvent, pour se soustraire à leurs engagements, se prévaloir d'une irrégularité dans la nomination ou dans la cessation des fonctions de gérant, dès lors que ces décisions ont été régulièrement publiées.

Le gérant qui cesse ses fonctions peut exiger, par toute voie de droit, toute modification statutaire et requérir l'accomplissement de toute publicité rendue nécessaire par la cessation de ses fonctions.

B- Premier gérant

La **SAS NACARAT**, sus-dénommée, représentée par Monsieur Ludovic MONTAUDON, en sa qualité de président de la société dénommée TISSERIN IMMOBILIER (RCS LILLE METROPOLE n°433 868 361), elle-même présidente de NACARAT

Est nommée premier gérant de la société pour une durée illimitée.

Le gérant ainsi nommé déclare accepter le mandat qui lui a été ainsi conféré et ne faire l'objet d'aucune incompatibilité à cet égard.

C- Second gérant

La société **RIVE GAUCHE IMMOBILIER**, sus-dénommée, représentée par Monsieur Claude GENG, en sa qualité de gérant,

Est nommée second gérant de la société pour une durée illimitée.

Le gérant ainsi nommé déclare accepter le mandat qui lui a été ainsi conféré et ne faire l'objet d'aucune incompatibilité à cet égard.

ARTICLE 18 - POUVOIRS DES GÉRANTS

A - Etendue des pouvoirs des gérants

Dans les rapports avec les tiers, la gérance engage la société par les actes entrant dans le cadre de l'objet social.

En cas de pluralité de gérant, 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 les associés, la gérance peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société conformément aux stipulations indiquées ci-dessous.

Toutefois, à titre de mesure strictement interne et pour assurer les droits protectifs des associés, il est formellement convenu que les modifications substantielles par rapport au projet d'origine requerront le consentement préalable de l'Assemblée Générale à l'unanimité des Associés.

Il devra également être obtenu, dans les mêmes conditions, l'accord préalable et unanime des associés pour les actes, opérations et engagements suivants, à savoir :

- passer et signer tous actes d'acquisition, de vente, d'apport ou d'échange de tous biens et droits immobiliers,
- contracter tous emprunts assortis ou non de sûretés réelles sur les biens de la société,
- consentir des prêts, crédits ou avances par la société,
- le dépôt de tout dossier de permis de construire et ses modificatifs,
- la passation des marchés de travaux de construction,
- le démarrage des travaux de chaque tranche,
- constituer des garanties et de droits réels sur les biens de la société,
- adhérer à un groupement d'intérêt économique ou à toute forme d'association ou de société pouvant entraîner la responsabilité solidaire et/ou indéfinie de la société.

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.

La gérance a seule la signature sociale. Elle est donnée par l'apposition de la signature personnelle du ou des gérants, précédée de la mention « pour la société » suivie de la dénomination sociale.

B - Nature des pouvoirs des gérants

Conformément à la loi, le gérant ou chacun des gérants s'ils sont plusieurs, aura vis à vis des tiers, les pouvoirs les plus étendus pour représenter la société, contracter en son nom et l'engager pour tous les actes et opérations entrant dans l'objet social, sans limitation mais dans les conditions de l'article 18 – A ci-dessus.

ARTICLE 19 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Chaque gérant, peut, sous sa responsabilité personnelle, et à condition que cette délégation de pouvoirs soit spéciale et temporaire, se faire représenter par tout mandataire de son choix.

ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE

La signature sociale appartient au gérant unique ou aux co-gérants ; ils peuvent la déléguer, conformément aux dispositions de l'article 19 ci-dessus.

Les actes engageant la société vis à vis des tiers doivent porter la signature soit d'un gérant, soit de tout autre mandataire muni d'une délégation spéciale ; de plus, toutes les fois où le gérant doit obtenir l'autorisation préalable de l'assemblée générale des associés, dans les conditions prévues à l'article 24 ci-après, il sera tenu de produire les justifications de ces autorisations.

ARTICLE 21 – REMUNERATION

Toute rémunération de la gérance est fixée par décision d'assemblée générale.
A défaut, le mandat est réputé être exercé à titre gratuit.

ARTICLE 22 – RESPONSABILITE

Le gérant est responsable 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.

TITRE V - DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

A - Convocations

Les associés sont convoqués par la gérance, quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée, par lettre recommandée avec avis de réception. La convocation contient l'indication des jours, heure et lieu de la réunion.

Elle se réunit valablement sur convocation verbale et sans délai, si tous les associés sont présents ou régulièrement représentés.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale par la gérance dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jours, heure et lieu indiqués sur l'avis de convocation.

Les assemblées générales peuvent être convoquées extraordinairement par la gérance à toute époque lorsqu'elle le juge utile.

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

- si le gérant fait droit à la demande, il procède, conformément aux statuts, à la convocation de l'assemblée des associés. Sauf si la question posée porte sur le retard du gérant à remplir l'une de ses obligations, la demande est considérée comme satisfaite lorsque le gérant accepte que la question soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée ou consultation par écrit.
- si le gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un (1) mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

B - Ordre du jour

La convocation 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.

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tout document nécessaire à l'information des associés sont tenus à leur disposition au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

Les associés peuvent demander que ces documents leur soient adressés soit par lettre simple, soit à leurs frais par lettre recommandée.

Lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur la reddition de compte des gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société prévu à l'article 1856 du Code Civil, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux, par simple lettre, quinze (15) jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Les mêmes documents sont, pendant ce délai, tenus à la disposition des associés au siège social, où ils peuvent en prendre connaissance ou copie.

C - Représentation

Tous les associés ont le droit d'assister à l'assemblée générale et chacun d'eux peut s'y faire représenter par un autre associé en vertu d'un pouvoir spécial.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 12 ci-dessus, les co-indivisaires d'une part sociales sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun également associé.

Chaque membre de l'assemblée a autant de voix qu'il possède ou représente de parts d'intérêts sans limitation.

D - Tenue des assemblées

L'assemblée est présidée par l'un des gérants si il est associé, ou par l'associé détenant le plus grand nombre de parts acceptant. Il peut être assisté par un secrétaire pris parmi les associés ou en dehors d'eux.

Il est dressé une feuille de présence indiquant les nom, prénoms, qualité, nationalité et domicile des associés présents, ou représentés, ainsi que le nombre de parts possédées par chacun d'eux. Cette feuille dûment émargée par les membres présents, tant en leur nom personnel qu'en leur qualité de mandataire, est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et transcrits sur un registre spécial.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par un gérant.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire :

- entend le rapport de la gérance sur la situation des affaires sociales.
- discute, approuve et redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.
- nomme, remplace ou réélit le ou les gérants et fixe la rémunération éventuelle des gérants.
- donne à la gérance toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.
- statue sur le retrait d'un associé.
- délibère sur toutes propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit être composée d'un nombre d'associés représentant la totalité du capital social.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Les assemblées générales sont extraordinaires quand elles sont définies comme telles par les présent Statuts ou lorsqu'elles ont pour objet une modification des Statuts ou la vente forcée des parts d'un associé qui ne répondrait pas à un appel de fonds.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'un nombre d'associés représentant la totalité du capital social.

Les décisions extraordinaires doivent être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les trois quart des parts sociales, exception faite de celles devant être obligatoirement prises à l'unanimité des associés, conformément à la loi, et celles applicables en cas de cession de forcée des parts d'un associé défaillant, dans ce dernier cas, la majorité applicable étant les 2/3 des droits sociaux.

ARTICLE 26 - CONSULTATIONS PAR CORRESPONDANCE

La gérance peut toujours consulter par écrit les associés au lieu de les réunir en assemblée.

La gérance, si elle le juge à propos, peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions par elle proposées en y ajoutant s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de quinze (15) jours à compter de la date de la réception de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la gérance. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

L'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui s'est abstenu de répondre, sont considérés comme s'étant abstenus de voter.

En cas de vote par écrit, la gérance ou toute autre personne par elle déléguée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations des votes.

Les décisions collectives, ordinaires ou extraordinaires, par consultations écrites, doivent pour être valables réunir selon l'ordre du jour de la consultation les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

En outre, les associés pourront toujours, d'un commun accord, et à tout moment, prendre à l'unanimité, toutes décisions collectives qui leur paraîtront nécessaires, par acte notarié ou sous signature privé, sans être alors tenus d'observer les règles prescrites pour la réunion des assemblées et pour les votes individuels par écrit.

ARTICLE 27 - CONTRÔLE INDIVIDUEL DES ASSOCIÉS

Dans les huit (8) jours qui précèdent l'assemblée générale annuelle, tout associé peut prendre, au siège social, communication du rapport de la gérance.

Lorsqu'un associé est convoqué à une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, il peut se faire donner oralement toutes explications utiles par un gérant sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'assemblée et prendre connaissance de tous documents concernant ces questions au siège social, sous réserve d'aviser la gérance de sa demande au moins trois (3) jours à l'avance.

En outre, à toute époque de l'année, la gérance est tenue de communiquer au siège social, tous documents utiles concernant l'administration de la société et de donner toutes explications à ce sujet à l'associé qui en ferait la demande par écrit, au moins huit (8) jours à l'avance.

TITRE VI - ANNEE SOCIALE – INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 28 - ANNÉE SOCIALE

L'année sociale commence le 1^{er} Janvier et finit le 31 Décembre de chaque année.

Par exception, le premier exercice comprend le temps écoulé depuis l'immatriculation de la société jusqu'au 31 Décembre 2023.

La gérance établit chaque année, au 31 Décembre, un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

ARTICLE 29 - COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont tenus et présentés aux associés conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Il est tenu des écritures régulières des opérations de la société.

Un inventaire, arrêté au 31 Décembre, contenant l'indication de l'actif et du passif social, est établi chaque année par les soins de la gérance, ainsi qu'un compte de profits et pertes et un bilan. Ils sont soumis aux associés dans les six (6) mois suivants.

ARTICLE 30 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET DES PERTES

Les produits de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées dans les mêmes proportions.

Cette quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire est affectée au crédit ou au débit du compte courant de chacun des associés avec effet à la date de clôture de l'exercice, sauf décision contraire prise par les associés lors de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos, arrêtant une affectation du résultat différente, selon toutes modalités qu'ils jugent opportunes.

L'affectation des résultats selon les règles précédentes étant soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle des associés statuant sur les comptes de l'exercice. L'adoption de la résolution proposée par la gérance confirme, avec effet rétroactif au jour de la clôture de l'exercice social, l'affectation traduite dans les comptes approuvés. Le rejet de la résolution proposée et l'adoption éventuelle d'une autre affectation sera considérée comme emportant résolution rétroactive de l'affectation constatée dans les comptes soumis à approbation

ARTICLE 31 - PAIEMENT DES RESULTATS

Le paiement des résultats a lieu annuellement à l'époque et de la manière fixée par la gérance compte tenue des engagements financiers de l'opération.

TITRE VII - DISSOLUTION - LIQUIDATION

ARTICLE 32 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Hormis les cas de fusion, de scission ou de réunion de toutes les parts sociales en une seule main, la dissolution de la Société entraîne sa liquidation.

La collectivité des associés règle le mode de liquidation, nomme le ou les liquidateurs, et fixe leurs pouvoirs, le tout aux conditions de quorum et de majorité d'une décision collective extraordinaire des associés. Les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser tout actif de la Société, même à l'amiable, et d'éteindre son passif, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 33 - PROPRIÉTÉ DU FONDS SOCIAL

Pendant toute la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif. En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII - CONTESTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 34 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés ou entre les associés et la société au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la société ou durant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social de la société.

ARTICLE 35- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu au siège social de la société.

TITRE IX - PERSONNALITE MORALE -ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION - PUBLICITE - FRAIS

ARTICLE 36 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE

La société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Cependant, il a été accompli avant la signature des présents statuts, pour le compte de la Société en formation, les actes énoncés dans un état annexé aux présents statuts, indiquant pour chacun d'eux l'engagement qui en résulterait pour la Société.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre associés sont régies par les dispositions de l'article 1842 du Code Civil, c'est à dire par celles des présents statuts et par les principes généraux de droit applicables aux contrats et obligations.

ARTICLE 37 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION APRES LA SIGNATURE DES STATUTS ET AVANT SON IMMATRICULATION.

1 - Les personnes qui agiront au nom de la société en formation avant l'intervention de l'immatriculation seront tenues des obligations nées des actes ainsi accomplis, sans solidarité.

La société, régulièrement immatriculée, pourra reprendre les engagements souscrits, qui seront alors réputés avoir été dès l'origine contractés par elle.

2 - En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation, les associés comparants donnent mandat exprès au(x) gérant(s) :

- en vue de remplir toutes formalités de publicité prescrites par la loi et les règlements et notamment pour signer tout avis à insérer dans un journal d'annonces légales et pour effectuer toutes formalités auprès du Registre du Commerce et des Sociétés.
- assurer le fonctionnement de la société avec tous les pouvoirs prévus pour le gérant et en cette qualité, aux termes de la loi, des règlements et des présents statuts.
- faire ouvrir dans tous établissements de banque et de crédit, tous comptes courants ou de dépôts au nom de la société et déposer toutes sommes, titres et valeurs, les tirer, signer tous bordereaux, chèques, reçu de mandats, donner quittances et décharges.
- faire ouvrir et fonctionner tous comptes de chèques postaux et télégraphiques, signer toutes pièces.
- acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'objet social, et ce, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que le mandataire avisera.
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, effectuer toutes formalités de toute nature, substituer et généralement faire le nécessaire.

Ces actes et engagements seront repris par la société du seul fait de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 38 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la société et portés au compte des frais généraux. Ils seront amortis dès la première année, et, en tout cas, avant toute distribution de bénéfices.

ARTICLE 39 - DECLARATIONS FISCALES

La société se prévaudra des dispositions de l'article 239 Ter du Code Général des Impôts.

ARTICLE 40 - DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Le Titre IX (articles 36 à 40) relatif à la constitution de la société, n'aura plus de raison d'être suite à l'immatriculation de la Société et de ce fait ne sera plus mentionné dans les versions ultérieures.

Fait à LILLE le 07/11/2023,

Signé par voie électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et 1367 du Code Civil par l'intermédiaire de la plateforme <https://yousign.fr>, ainsi que le reconnaisse et l'accepte chacune des parties

La SAS NACARAT

Représentée par Monsieur Ludovic MONTAUDON

La société RIVE GAUCHE IMMOBILIER

Représentée par Monsieur Claude GENG

7 MADRID - SCHILTIGHEIM
Société civile de construction vente au capital de 1000 Euros
Siège social : 612 rue de la Chaude Rivière 59800 LILLE
RCS LILLE METROPOLE

ANNEXE
ETAT DES ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE
DE LA SOCIETE EN FORMATION AVANT LA SIGNATURE DES STATUTS

- Règlement par NACARAT des frais afférents à la constitution.
- Signature d'une convention de gestion et de commercialisation avec les associées de la société
- Signature d'un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux avec la société A.SCHILTIGHEIM 1551 en date du 4 octobre 2023
- Dépôt d'une demande de permis de construire (le cas échéant).