

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

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 NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2021 D 02974

Numéro SIREN : 903 400 752

Nom ou dénomination : 908 REPUBLIQUE

Ce dépôt a été enregistré le 26/02/2024 sous le numéro de dépôt 9024

ACTE DE CESSIION DE PARTS SOCIALES

Entre les soussignées :

- La société **PHIKATYVE**, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 €, dont le siège social est situé 21 carrière Truffaut – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 493 866 800,
Représentée par Monsieur Philippe DEPASSE, Gérant,

Ci-après le « **Cédant** »
D'une part,

Et :

- La société **SOGEPROM**, Société anonyme au capital de 54.450.000 €, dont le siège social est situé Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 722 065 257,
Représentée par Madame Béatrice LIEVRE-THERY, Directeur Général,

- La société **PROJECTIM**, Société par actions simplifiée au capital au capital de 250.000 €, dont le siège social est situé 24-26 boulevard Carnot – Les Caryatides – 59000 Lille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole sous le numéro 494 114 010,
Représentée par Monsieur Philippe DEPASSE, Président,

Ci-après ensemble les « **Cessionnaires** », et individuellement le « **Cessionnaire** »
D'autre part,

Le Cédant et les Cessionnaires sont ci-après désignés ensemble les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

Préambule :

Le Cédant et les Cessionnaires sont associés de la **SCCV 908 REPUBLIQUE** (ci-après la « **SCCV** » ou la « **Société** »), Société civile de construction vente au capital de 1.000 euros dont le siège social est situé Immeuble Ampère e+, 34-40 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 903 400 752 (la « **Société** »).

Le capital social de la Société est composé de cent (100) parts sociales de dix (10) euros chacune, numérotées de 1 à 100, réparties entre le Cédant et les Cessionnaires de la manière suivante :

- Le Cédant, **PHIKATYVE**, détient 10 parts sociales, numérotées 91 à 100, soit 10 % du capital social
- Le Cessionnaire, **SOGEPROM**, détient 20 parts sociales, numérotées de 71 à 90, soit 20 % du capital social

DS
Bl

DS
PD

- Le Cessionnaire, **PROJECTIM**, détient 20 parts sociales, numérotées de 51 à 70, soit 20 % du capital social

Etant précisé que la société CEETRUS PROMOTION France (anciennement dénommée « *NHOOD PROMOTION France* ») détient les cinquante (50) parts sociales restantes numérotées de 1 à 50, soit les 50 % restants de la SCCV.

Le Cédant souhaite vendre aux Cessionnaires les dix (10) parts sociales qu'il détient dans le capital social de la Société, ce que les Cessionnaires acceptent dans les conditions énoncées ci-après.

Ceci étant rappelé, il a été convenu ce qui suit :

1. Agrément

Conformément aux stipulations de l'article 10 des statuts de la Société, la présente cession, intervenant entre associés, est dispensée de l'agrément préalable des associés.

2. Cession de Dix (10) parts sociales de la Société

Le Cédant cède, sous les garanties ordinaires légales, aux Cessionnaires, qui l'acceptent, la pleine propriété des dix (10) parts sociales de la Société, numérotées de 91 à 100, lui appartenant (les « **Parts Cédées** »), dans les conditions suivantes :

- A la société SOGEPROM, 5 (cinq) parts sociales, numérotées de 91 à 95
- A la société PROJECTIM, 5 (cinq) parts sociales, numérotées de 96 à 100

Les Cessionnaires deviendront titulaires des Parts Cédées à compter de la date du paiement effectif desdites parts sociales avec tous les droits et obligations y attachés. A cet effet, le Cédant subrogera les Cessionnaires dans tous ses droits et actions résultant de la propriété des Parts Cédées. Les résultats, décidés à compter du transfert de propriété des parts sociales, reviendront aux seuls Cessionnaires.

3. Prix de cession

La cession des Parts Cédées est consentie et acceptée moyennant le prix de dix (10 €) la part sociale, correspondant à la valeur nominale des parts sociales composant le capital de la Société (« **le Prix de Cession** »), soit pour dix (10) parts sociales cédées le prix de **cent (100) euros**, payable par les Cessionnaires à raison de :

- Cinquante (50) euros par la société SOGEPROM, pour l'acquisition des cinq (5) parts sociales, numérotées de 91 à 95.
- Cinquante (50) euros par la société PROJECTIM, pour l'acquisition de cinq (5) parts sociales, numérotées de 96 à 100.

Le paiement du Prix de Cession par les Cessionnaires interviendra **au plus tard le 14 novembre 2023.**

DS
BL

DS
PD

4. Déclarations générales

Le Cédant et les Cessionnaires 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 sont pas, chacun en ce qui le concerne, en situation ou qu'ils ne font pas l'objet d'une procédure collective,

Le Cédant déclare :

- qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des Parts Cédées, notamment par suite de promesses ou offres consenties à des tiers ou de saisies ;
- que les Parts Cédées sont libres de tout nantissement ou promesse de nantissement.

5. Signification de la cession à la Société

Conformément aux statuts de la Société, la présente cession sera rendue opposable à la Société selon les modalités prévues à l'article 1690 du Code civil ou après inscription sur le registre des associés tenu par la Société conformément à l'article 1865 du Code Civil.

6. Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement relatifs à la présente cession s'élèvent au prix minimum de perception, soit 25 €.

7. Formalités

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

8. Signature électronique

Les Parties conviennent expressément que le présent acte pourra être signé électroniquement conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du présent acte dans les conditions prévues par les articles 1366 et 1367 du Code civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (les « Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique »).

Les Parties s'engageront, le cas échéant, chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique dudit acte soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que sa signature de l'acte via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le contrat à cet égard.

DS
BL

DS
PD

L'acte étant établie sur un support électronique et signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé, les Parties déclarent et reconnaissent que l'exigence d'une pluralité d'originaux visée par l'article 1375 du Code civil est réputée satisfaite.

***/**

Signé électroniquement, le 09-11-23

Le Cédant

Pour PHIKATYVE

Monsieur Philippe DEPASSE

DocuSigned by:
Philippe DEPASSE
854EB32DB74B4EC...

Les Cessionnaires

Pour SOGEPROM

Madame Béatrice LIEVRE-THERY

DocuSigned by:
Béatrice LIEVRE-THERY
3D086A52E76247B...

Pour PROJECTIM

Monsieur Philippe DEPASSE

DocuSigned by:
Philippe DEPASSE
854EB32DB74B4EC...

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
VANVES 2
Le 04/11/2023 Dossier 2023 00077186, référence : 9224P02 2023 A 05191
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt cinq Euros
Montant reçu : Vingt cinq Euros

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ET DE L'ENREGISTREMENT DE VANVES 2
58, BOULEVARD DU LYCEE
92175 VANVES CEDEX
Téléphone : 01 41 09 37 60
enr.vanves@sgf.finances.gouv.fr

908 REPUBLIQUE
Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 Euros
Siège social : Immeuble Ampère e+ – 34-40, rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE
903 400 752 RCS NANTERRE
(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL
DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 23 NOVEMBRE 2023**

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le Vingt-Trois novembre,

Les soussignées :

- La société **CEETRUS PROMOTION FRANCE**
représentée par Monsieur Etienne DUPUY, propriétaire de 50 parts
- La société **PROJECTIM**
représentée par Monsieur Philippe DEPASSE, propriétaire de 25 parts
- La société **SOGEPROM**
représentée par Monsieur Christophe COTTEN, propriétaire de 25 parts

Agissant en qualité de seuls associés, propriétaires des CENT (100) parts composant le capital social de la Société (les « **Associés** ») ;

Après avoir pris connaissance de :

- L'acte de cession de parts sociales en date du 9 novembre 2023 par lequel l'associé PHIKATYVE a cédé l'intégralité de ses parts sociales détenues au sein de la Société, à savoir 5 parts sociales à SOGEPROM et 5 parts sociales à PROJECTIM (ci-après, l'« Acte de Cession »),
- Le projet de statuts de la Société.

Ont pris les décisions suivantes sur l'ordre du jour développé ci-après :

- Prise d'acte de la cession de parts sociales intervenue entre les associés PHIKATYVE, SOGEPROM et PROJECTIM et modification corrélative de l'article 6B « CAPITAL – PARTS SOCIALES » des statuts de la Société ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Les Associés, après avoir pris connaissance de l'Acte de Cession, prennent acte de ladite cession et, en conséquence décident de modifier l'article 6B « CAPITAL – PARTS SOCIALES » des statuts de la Société comme suit :

« ARTICLE 6B – CAPITAL – PARTS SOCIALES »

Le capital social, constitué exclusivement d'apports en numéraire, est fixé à la somme de 1 000 € (MILLE EUROS).

Il est divisé en 100 (CENT) parts sociales de 10 euros (DIX) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et réparties entre eux à raison de :

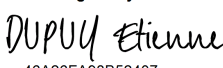
- par la société **CEETRUS PROMOTION FRANCE**
Pour 50 parts, numérotées de 1 à 50, ci 50 parts
- par la société **PROJECTIM**
Pour 25 parts, numérotées de 51 à 70 et de 96 à 100, ci 25 parts
- par la société **SOGEPROM**
Pour 25 parts, numérotées de 71 à 95, ci 25 parts
- **Soit au total 100 PARTS** **100 parts ».**

DEUXIEME DECISION

Les Associés donnent tout pouvoir au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'effectuer les formalités consécutives aux décisions ci-avant adoptées.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent acte qui a été signé par les Associés.

Les Associés

DocuSigned by:

 46A26FA98B52407...
CEETRUS PROMOTION FRANCE
 Etienne DUPUY

DocuSigned by:

 78D2D9793097469...
SOGEPROM
 Christophe COTTEN

DocuSigned by:

 C97270EC2ED24F9...
PROJECTIM
 Philippe DEPASSE

908 REPUBLIQUE

Société Civile de Construction Vente au capital de 1 000 euros

Siège social : Immeuble Ampère e+, 34-40, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE

SIREN 903 400 752 RCS NANTERRE

STATUTS

DocuSigned by:
Christophe COTTEN
78D2D9793097469...

DocuSigned by:
Philippe DÉPASSE
C97270EC2ED24F9...

DocuSigned by:
DUPUY Etienne
46A26FA98B52407...

Mis à jour le 23 novembre 2023

TITRE I CARACTERISTIQUES DE LA SOCIETE

ARTICLE 1 - FORME

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

- par les dispositions du Titre IX du Livre Troisième du Code civil et par les dispositions du Décret n°78-704 du 3 juillet 1978, relatif à l'application de la Loi n° 78-9 du 4 janvier 1978 modifiant ledit Titre IX,
- plus particulièrement, par les dispositions du Chapitre II "de la Société Civile" du susdit Titre IX du Code civil,
- plus particulièrement encore, par les dispositions 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, afférentes aux Sociétés constituées, en vue de la vente d'immeubles,
- et par les présents statuts,
- elle se prévaudra des dispositions de l'article 239 ter-I du Code Général des Impôts et de tous textes législatifs ou réglementaires modificatifs ou complémentaires.

ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

L'acquisition de tous terrain(s), immeuble(s), biens et droits immobiliers, et notamment ceux situés à MARCQ-EN-BAROEUL (59) sur le site « Transpole », 908 avenue de la République,

Les études, la mise au point et la construction sur ledit terrain d'un ensemble immobilier à destination de logement, bureaux, activités et commerces,

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

La vente en totalité, par fractions ou par lots, des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

Accessoirement, la propriété, l'administration et l'exploitation, préalablement à la cession, par voie de location « nue » desdits immeubles, en attente de leur vente,

Et généralement toutes opérations mobilières, immobilières et financières, de quelque nature que ce soit, se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou tout autre objet similaire ou connexe, pourvu que ces 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 - DENOMINATION

La Société prend la dénomination suivante : **908 REPUBLIQUE**

La dénomination sociale doit figurer sur tous actes ou documents émanant de la Société et destinés aux tiers. Si la dénomination ne les contient pas, elle doit être précédée ou suivie, de manière lisible, des mots "Société Civile de construction vente" suivis de l'indication du capital social.

En outre, la Société doit indiquer, en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du Tribunal au Greffe duquel elle est immatriculée, à titre principal, au Registre du Commerce et des Sociétés et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

ARTICLE 4 – SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé Immeuble Ampère e+, 34-40, rue Henri Regnault, 92400 COURBEVOIE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit du département ainsi que de tout département limitrophe, sur simple décision de la gérance, qui est alors autorisée à modifier les statuts en conséquence, et partout ailleurs, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

ARTICLE 5 – DUREE – PROROGATION - DISSOLUTION

La durée de la Société est fixée à 20 années à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Jusqu'à l'intervention de celle-ci, les relations entre associés sont régies comme il est précisé aux Articles 35 et 36 ci-après.

La dissolution de la Société intervient de plein droit, à l'expiration de sa durée, ou, avant cette date, par décision collective de nature extraordinaire des associés, ou encore pour toutes autres causes prévues par la Loi.

La Société n'est dissoute par aucun des événements suivants survenant à l'un ou plusieurs des associés, qu'ils soient fondateurs ou non : décès, incapacité, déconfiture, faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire et, en outre, pour les associés personnes morales : dissolution, disparition de la personnalité morale, scission, absorption.

La Société n'est pas dissoute par la cessation des fonctions d'un Gérant.

TITRE II APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6A - APPORTS

Les soussignés apportent à la Société, en numéraire :

- par la société CEETRUS PROMOTION France (anciennement dénommée Nhood Promotion France)
la somme de 500 € (Cinq cents euros)

- par la société PROJECTIM
la somme de 200 €
(Deux cents euros)

- par la société SOGEPROM
la somme de 200 €
(Deux cents euros)

- par la société PHIKATYVE
la somme de 100 € (Cent euros)

- Soit au total la somme de 1 000 € (MILLE EUROS).

ARTICLE 6B – CAPITAL – PARTS SOCIALES

Le capital social, constitué exclusivement d'apports en numéraire, est fixé à la somme de 1 000 € (MILLE EUROS).

Il est divisé en 100 (CENT) parts sociales de 10 euros (DIX) chacune, numérotées de 1 à 100, attribuées aux associés en proportion de leurs apports et réparties entre eux à raison de :

-	par la société CEETRUS PROMOTION France	
	Pour 50 parts, numérotées de 1 à 50, ci	50 parts
-	par la société PROJECTIM	
	Pour 25 parts, numérotées de 51 à 70 et de 96 à 100, ci.....	25 parts
-	par la société SOGEPROM	
	Pour 25 parts, numérotées de 71 à 95, ci.....	25 parts
-	Soit au total 100 PARTS.....	100 parts

ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

1/ Augmentation de capital :

Le capital peut, en vertu d'une décision extraordinaire dans la collectivité des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en nature ou en espèces, mais les attributaires, s'ils n'ont pas déjà la qualité d'associés, devront être agréés par tous les associés comme il est dit à l'Article 10 ci-après.

Il peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de ladite collectivité, être augmenté, en une ou plusieurs fois, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves et des bénéfices, par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, par voie d'élévation de la valeur nominale des parts existantes ou par voie de création de parts nouvelles attribuées gratuitement.

En cas d'augmentation de capital, par voie d'apport en numéraire et par application du principe de l'égalité entre les associés, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé par les voies civiles, conformément à l'article 1690 du Code civil, sous réserve de l'agrément du cessionnaire dans les conditions indiquées sous le premier alinéa ci-dessus, s'il n'a pas déjà la qualité d'associé.

L'augmentation de capital est réalisée nonobstant l'existence de rompus par les associés disposant d'un nombre insuffisant de droits de souscription pour souscrire un nombre entier de parts sociales nouvelles et doivent faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession de droits.

Le droit préférentiel de souscription est exercé dans les formes et délais fixés par la gérance, sans toutefois que le délai imparti aux associés, pour souscrire ou proposer un cessionnaire à leur droit de souscription, puisse être inférieur à quinze jours ni supérieur à trente jours.

En cas d'exercice partiel du droit de souscription par un associé, les parts non souscrites par lui peuvent être souscrites par des tiers étrangers à la Société, à condition que chacun d'eux soit agréé dans les conditions fixées par le premier alinéa ci-dessus.

Toute décision des associés portant renonciation totale ou partielle au droit préférentiel de souscription ci-dessus institué, devra être prise à l'unanimité des membres de la Société.

2/ Réduction du capital :

Le capital social peut aussi, en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés, être réduit pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, notamment par voie de remboursement ou de rachat de parts, de réduction de leur montant ou de leur nombre, avec obligation, s'il y a lieu, de cession ou d'achat de parts anciennes pour permettre ladite opération de réduction de capital.

Il ne peut, et ce à peine de nullité, être fait attribution à un associé, en remboursement de ses apports, d'un immeuble construit par la société.

ARTICLE 8 - LIBERATION DU CAPITAL

Parts de numéraire

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la gérance, et au plus tard, un mois après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription. La gérance peut aussi demander la libération de ce montant par fractions successives, au fur et à mesure des besoins de la société.

Parts représentatives d'apport en nature

Les parts attribuées en rémunération d'apports en nature doivent être immédiatement et intégralement libérées.

Cette libération s'effectue par la mise à la disposition effective du bien apporté.

La libération du capital social, résultant des apports à effectuer en cas d'augmentation de capital social en numéraire, régulièrement décidée, sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la Société, sur la demande qui en sera faite aux associés par la gérance, par lettre recommandée avec accusé de réception, les versements devant être effectués dans le mois de l'envoi de la lettre recommandée.

A défaut de versement, les sommes appelées seront productives de plein droit d'un intérêt, au taux d'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 ci-après à l'Article 16.

ARTICLE 9 – PARTS SOCIALES

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

Le titre de chaque associé résultera des présents statuts et des actes ultérieurs modifiant le capital social ou constatant des cessions régulièrement consenties, constatées et publiées.

Une copie ou un extrait de ces actes certifié par la Gérance pourra être délivré à chacun des associés, sur sa demande et à ses frais.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1/ Transmission de parts sociales entre vifs

-Inaliénabilité temporaire des parts sociales

Les parts sociales créées sont inaliénables, c'est-à-dire ni négociables ni cessibles, pour quelque cause que ce soit, pendant une durée de dix (10) ans à compter de leur souscription.

Cette disposition ne vise que les seules cessions, mutations ou transferts de propriété de parts au profit de tiers; elle n'est donc pas applicable entre associés ni à l'associé qui viendrait à réunir en sa main toutes les parts sociales de la SCCV.

Elle n'est par ailleurs pas applicable aux cessions, mutations ou transmissions de parts bénéficiant à une société faisant partie du même groupe – au sens de l'article L511-20 du code monétaire et financier - que l'associé cédant.

La présente clause ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des associés.

L'inaliénabilité temporaire des parts sociales fait l'objet d'une mention sur les comptes d'associés ouverts par la société.

-Fin de la période d'inaliénabilité temporaire des parts sociales

A l'issue de cette période d'inaliénabilité, les cessions de parts devront s'effectuer dans les conditions définies ci-après.

Toute cession de parts sociales devra faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être signifiées à la Société ou acceptées par elle dans un acte notarié ou sous seing privé, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil ou après inscription sur le registre des associés tenu par la société conformément à l'article 1865 du Code civil. Elles ne sont opposables aux tiers que lorsqu'elles ont, de surcroît, été publiées au Registre du Commerce et des Sociétés.

-Les cessions de parts sociales sont libres entre associés ou entre un associé et une société faisant partie du même groupe au sens de l'article L511-20 du code monétaire et financier.

-Toutes autres cessions de parts sociales, s'entendant de toutes les mutations entre vifs, intervenant de gré à gré, à titre onéreux ou gratuit opérées à quelque titre que ce soit, sont soumises au respect du droit de préférence et d'agrément conféré aux associés dans les conditions définies au présent article et ce afin de conserver à la Société son caractère de société de personnes.

Toutes les cessions de parts sociales effectuées en violation du présent article sont nulles.

DROIT DE PREFERENCE

-Notification du projet de transmission

Tout projet de transmission des parts sociales devra être transmis par le cédant aux co-associés (ci-après désigné « les associés récipiendaires »), avec l'indication :

- du nombre d'actions dont la transmission est projetée,

- des nom, prénoms et domicile ou dénomination et siège social de chacun des bénéficiaires de la transmission, ainsi que, s'il s'agit d'une personne morale, de sa dénomination et de son siège social, de la répartition de son capital social, et de la dénomination et du siège social de la société qui, le cas échéant, la contrôle,
- du prix ou de la valeur retenue pour l'opération,
- des modalités de paiement du prix et de toutes autres conditions de l'opération, en ce compris le délai de réalisation lequel ne pourra excéder trois (3) mois.

-Modalités d'exercice du droit de préférence

Les associés récipiendaires disposeront d'un délai de trente (30) jours pour notifier au cédant qu'ils entendent exercer leur droit de préférence.

En l'absence de notification dans ce délai ou en cas de renonciation à l'exercice de leur droit, les associés récipiendaires seront réputés avoir renoncé à l'exercice du droit de préférence, et le cédant pourra librement réaliser la cession projetée, sous réserve de respecter la procédure d'agrément prévue ci-dessous.

Si le droit de préférence ne concerne pas l'intégralité des parts sociales cédées, le projet de transmission pourra être réalisé intégralement aux conditions notifiées.

Par le seul fait de la notification de l'exercice du droit de préférence, la cession sera réalisée au profit du/des associé(s) récipiendaire(s), à un prix égal à celui proposé par le cédant, ou résultant des conditions de la transmission envisagée, ou en cas de désaccord, par la voie de l'expertise.

Les parts sociales devront, dans les quinze (15) jours de cette notification et de la fixation du prix, être remis au cessionnaire contre paiement du prix.

-AGREMENT

Sont dispensées d'agrément les cessions, mutations ou transmissions de parts entre associés ou bénéficiant à une société faisant partie du même groupe – au sens de l'article L511-20 du code monétaire et financier - que l'associé cédant.

A l'effet d'obtenir ce consentement, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit notifier le projet de cession à la Société et à chacun de ses coassociés, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination et l'adresse du siège social, ainsi que le nombre de parts à céder et le prix offert et demander l'agrément dudit cessionnaire.

Dans les quinze jours de la première présentation de la lettre recommandée ou de l'acte extrajudiciaire contenant notification du projet de cession à la Société, la gérance doit, sans délai, consulter les associés par écrit pour se prononcer sur la demande d'agrément. Chacun des associés, autre que le cédant, doit, dans les quinze jours de la lettre de consultation adressée par la gérance, faire connaître à la gérance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, s'il accepte la cession proposée.

La décision des associés 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. La gérance notifie dans les huit jours de l'expiration du délai de consultation ci-dessus prévu le résultat du vote de la consultation écrite à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé, les associés peuvent se porter acquéreurs des parts du cédant ; en cas de pluralité d'offres, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient au jour de la notification du projet de cession.

Si aucun associé ne se porte acquéreur, comme dans le cas où les offres d'achat ne portent pas sur la totalité des parts dont le projet de cession n'a pas été agréé, la Société peut faire acquérir les parts par un tiers désigné à l'unanimité ou les acquérir elle-même en vue de leur annulation, le capital étant réduit du montant de la valeur nominale des parts rachetées.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre d'achat par la Société ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec accusé réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil.

Toutefois, le cédant peut finalement décider de conserver ses parts, alors même que le prix adopté par les experts serait égal à celui moyennant lequel devait avoir lieu la cession projetée.

Si aucune offre d'achat n'est faite au cédant dans un délai de trois mois, à compter de la dernière des notifications faites par le cédant, l'agrément est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident, dans le même délai, la dissolution anticipée de la Société. Le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si la cession est agréée, elle doit être régularisée dans le mois de la notification de l'agrément ; à défaut de régularisation dans ce délai, le cédant est réputé avoir renoncé à la cession et le cessionnaire proposé devrait à nouveau être soumis à l'agrément des associés dans les conditions sus indiquées.

2/ Transmission des parts sociales par décès

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et 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/ Évaluation des parts sociales et paiement du prix

A défaut d'accord entre les parties, le prix de cession est déterminé, conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du Code civil, par un expert désigné par les parties, ou à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Les frais d'expertise sont supportés par moitié par le cédant et par moitié par le ou les acquéreurs.

La décision de l'expert ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

-En cas d'achat des parts sociales par les associés, le prix est payé comptant.

-En cas de rachat des parts sociales par la société, le prix est payable dans les six mois de la signature de l'acte de cession.

ARTICLE 11 - INDIVISIBILITE DES PARTS

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

1/ Indivision

Les indivisaires, les héritiers ou les ayants-droit d'un associé décédé sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire.

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par le tribunal compétent un mandataire chargé de représenter tous les indivisaires.

2/ Nue-propriété - Usufruit

Le droit de vote appartient à l'usufruitier sauf pour les décisions extraordinaires pour lesquelles le droit de vote appartient au nu-propriétaire.

En cas d'indivision, les usufruitiers ou nu-propriétaires devront se faire représenter par l'un d'entre eux. En cas de désaccord sur le choix du mandataire unique des usufruitiers ou des nu-propriétaires, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par le tribunal compétent un mandataire chargé de représenter tous les indivisaires.

ARTICLE 12 - INCAPACITE - PROCEDURE COLLECTIVE D'UN ASSOCIE - RETRAIT

1/ Incapacité et procédure collective

La Société ne sera pas dissoute de plein droit par l'incapacité civile, la déconfiture, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire, et d'une manière générale l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre d'un ou de plusieurs associés, ou la faillite personnelle de l'un ou plusieurs associés.

Si un associé est frappé d'incapacité, ou fait l'objet de l'ouverture d'une procédure collective à son encontre, cet associé cesse de faire partie de 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 pour eux de rembourser à l'associé concerné ou à son représentant légal ou judiciaire, le montant de ses parts sociales d'après leur valeur au jour de l'ouverture du droit de rachat déterminée dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code civil.

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.

2/ Retrait

Sans préjudice du droit des tiers, et sous réserves des dispositions relatives à la clause d'inaliénabilité des parts sociales ci-dessus, un associé peut se retirer totalement ou partiellement de la Société, dans les conditions légales, après autorisation de l'unanimité des associés.

Comme indiqué ci-dessus, l'admission au redressement et à la liquidation judiciaires et la faillite personnelle d'un associé entraînent son retrait d'office de la société.

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

La demande de retrait est notifiée à la Société et aux associés par lettre recommandée avec accusé de réception 3 mois avant la date d'effet.

En cas d'autorisation, le retrait prend effet à la clôture de l'exercice en cours au jour de notification de la demande de retrait, le retenant conservant tous ses droits et obligations d'associé jusqu'au remboursement de ses droits sociaux. En cas de redressement ou de liquidation judiciaires ou de faillite personnelle, le retrait prend effet au jour d'intervention de l'événement générateur.

Il y a alors annulation des parts de l'associé qui se retire et réduction corrélative du capital social.

L'associé qui se retire, a droit au remboursement de la valeur de ses droits sociaux fixée, à défaut d'accord amiable, par un expert désigné conformément à l'article 1843-4 du Code civil. L'expert, ainsi désigné, devra respecter le principe du contradictoire ainsi que les dispositions prévues aux articles 273 à 281 du Code de procédure civile. Si le bien qu'il a apporté et dont les parts concernées ont constitué la rémunération se trouve encore en nature dans l'actif social lors du retrait, l'associé peut se le faire attribuer, à charge de soulte, s'il y a lieu, conformément au troisième alinéa de l'article 1844-9 du Code civil.

La valeur des droits est fixée à la date d'effet du retrait.

Le remboursement a lieu au comptant un mois au plus tard après la date d'approbation des comptes de l'exercice en cours au jour du retrait et, si la fixation de la valeur de remboursement est postérieure à cette approbation, un mois au plus tard après cette fixation, sans qu'il soit dû aucun intérêt en sus.

Les frais et honoraires d'expertise sont intégralement à la charge du retenant.

L'associé qui se retire de la société reste tenu des dettes sociales devenues exigibles à la date d'effet de son retrait.

Il n'est plus responsable des dettes contractées avant la date d'effet de son retrait mais qui ne sont pas encore exigibles à cette date, sauf si le retenant a garanti personnellement les engagements de la société.

Le retenant peut, après son retrait effectif, faire valoir son droit d'information pour les documents relatifs à la période où il était encore associé.

TITRE III
DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES - NANTISSEMENT
APPELS DE FONDS
VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

ARTICLE 13 - DROITS ET OBLIGATIONS DES ASSOCIES

1/ La part de chaque associé dans les bénéfices de la Société est proportionnelle à sa part dans le capital social.

2/ Les droits et obligations attachés aux parts sociales les suivent dans quelque main qu'elles passent.

La possession d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement prises par les associés.

Les héritiers ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne peuvent, soit au cours de la vie de la Société, 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 doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux comptes annuels et aux décisions de l'assemblée générale des associés statuant dans les conditions prévues pour les décisions ordinaires.

3/ Dans les rapports entre associés, chaque associé est tenu des dettes sociales dans la proportion du nombre de parts sociales qu'il possède.

4/ En application de 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 dans la proportion du nombre de parts qu'ils possèdent. Les créanciers 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.

Le créancier doit posséder un titre de créance contre la société avant de poursuivre les associés.

Les associés ne peuvent être poursuivis à raison des obligations résultant des articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil, 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'assurances qui garantit la responsabilité de celle-ci, si le créancier n'est pas indemnisé.

5/ Outre le droit d'information annuel à l'occasion de l'approbation des comptes visé ci-après, les associés ont le droit d'obtenir, au moins une fois par an, communication des livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement tout document établi par la Société ou reçu par elle. Le droit de prendre connaissance emporte celui de prendre copie.

Chaque associé pourra, au moins une fois par an, poser par écrit des questions à la gérance de la Société concernant la gestion sociale. La gérance devra y répondre dans le délai d'un mois.

ARTICLE 14 - REGISTRE DES ASSOCIES

Il est tenu au siège social de la société un registre coté et paraphé par un représentant légal de la société en fonction de la date de l'ouverture dudit registre contenant les nom, prénoms, 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 des droits sociaux, les nom, prénoms, domicile ou, s'il y a lieu, la raison sociale 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 accusé de réception adressée à la société.

ARTICLE 15 - NANTISSEMENT DES PARTS

1/ Nantissement des parts au profit de la Société

Les parts, appartenant à chaque associé peuvent être 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 à l'Article 16 des présents statuts, ainsi que tous intérêts et accessoires. Ce nantissement doit alors être formellement consenti par chacun des associés et accepté par la gérance.

A défaut de paiement des versements exigibles en vertu des Articles 8 et 16, 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 est conformément à l'article 24.2 ci-après, 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 de publicité prévues par les articles 53 à 57 du Décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 devront être respectées. 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.

2/ Nantissement des parts au profit d'un tiers

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 par acte d'huissier ou accepté par elle dans un acte authentique, sous réserve d'obtenir l'agrément préalable de la collectivité des associés dans les mêmes conditions que celles prévues pour l'agrément à une cession de parts sociales.

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 par décision de la collectivité des associés son agrément à un projet de nantissement dans les conditions stipulées à l'Article 10 ci-dessus.

Le consentement donné au projet 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 à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont, sauf convention contraire, réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts sociales qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la Société peut racheter les parts sociales en vue de leur annulation.

ARTICLE 16 - APPELS DE FONDS

- 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 recouverts 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 desdites sommes. Cet appel est fait par lettre recommandée avec accusé de réception. Passé un délai de trente jours, les sommes ainsi appelées seront productives, de plein droit, d'un intérêt au taux d'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 17 des présents statuts.

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, en accord avec lui.

ARTICLE 17 - VENTE FORCEE DES PARTS DE L'ASSOCIE DEFAILLANT

Si un associé n'a pas satisfait aux obligations définies à l'alinéa 1^{er} de l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation, la gérance peut, à défaut de recourir à la procédure visée à l'Article 15 ci-dessus, un mois après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse, requérir de l'assemblée générale de la Société de mettre en vente publique les droits de l'associé défaillant et d'en fixer la mise à prix. En cas d'inaction de la gérance, tout associé peut convoquer l'assemblée générale à cette fin.

L'assemblée générale se prononce à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés. Les parts détenues par le ou 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 mise en vente des parts de l'associé défaillant 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 accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social.

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.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé 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.

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, au plus tard avant le partage de l'actif social.

TITRE IV ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 18 - DESIGNATION ET POUVOIRS DES GERANTS

1/ Désignation et révocation :

La Société est administrée par un ou plusieurs Gérants, personne physique ou personne morale, pris, parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés et révoqués par décision extraordinaire des associés. Les fonctions du ou des Gérants sont d'une durée non limitée.

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- 2/ ci-dessous.

Le Gérant est révocable au cours de son mandat par une décision extraordinaire des Associés.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1851 du Code civil, la révocation du Gérant ne peut donner lieu à des dommages-intérêts.

Le Gérant est également révocable par les tribunaux pour cause légitime à la demande de tout associé.

Le Gérant peut démissionner de ses fonctions, en prévenant chaque associé, par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de quinze jours et sous réserve d'avoir convoqué au préalable l'assemblée générale des associés en vue de leur présenter sa démission et de procéder immédiatement à la nomination d'un nouveau Gérant.

Le décès, l'incapacité, l'ouverture d'une procédure collective, 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, et il sera pourvu à son remplacement par décision extraordinaire de la collectivité des associés, consultés d'urgence par le Gérant, ou, à défaut, 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.

2/ 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 et sous réserve de respecter le caractère civil 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.

Dans les rapports entre associés, le Gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la Société.

Néanmoins, à titre de règlement intérieur non opposable aux tiers, la Gérance devra soumettre à l'accord préalable des associés, statuant dans les conditions du Titre V – DECISIONS COLLECTIVES ci-dessous les opérations suivantes :

- Toute modification de la programmation, en cas de modification du bilan impactant la marge à la baisse,
- toute modification du bilan impactant la marge à la baisse de plus de 0,2 points,
- toute modification de l'échéancier de réalisation de l'opération venant dégrader l'équilibre financier sur l'opération,
- acheter, vendre ou échanger tous immeubles autres que les immeubles édifiés dans le programme de construction ou lorsque l'acquisition ou la cession desdits immeubles n'intervient pas aux conditions du bilan de l'opération validé par les associés,
- consentir un bail et d'une manière générale, tout titre de jouissance, même précaire concernant tout ou partie du patrimoine immobilier de la société non destiné à être cédé ou, en ce qui concerne les immeubles destinés à être cédés, dans des conditions dégradées par rapport au bilan validé entre les associés.
- constitution de droits réels autres que ceux nécessaires à la réalisation de l'opération ou constitution de servitudes, acquisition et cession de toute mitoyenneté, conclusion de toutes conventions impactant le bilan de l'opération.
- souscription de tous emprunts et garanties mobilières ou immobilières pour le compte de la Société,

- réalisation de tout investissement ou engagement de la Société pour toute somme supérieure à 100.000 € non budgétée dans le bilan prévisionnel de l'opération,
- cession ou prise de participation dans tout type de société,
- mise en œuvre de toute transaction et/ou toute action judiciaire au nom de la Société, tant en demande, qu'en défense, en cas de risque grave

A cet effet, la gérance informera, par tout moyen permettant d'en établir la preuve, chacun des associés de son intention de réaliser une de ces opérations en lui apportant toutes informations et précisions nécessaires.

Le Gérant ou chacun des gérants ont seuls la signature sociale donnée par les mots « pour la SCCV, le Gérant », suivis de sa signature ou « l'un des Gérants » suivis de sa signature ou « les Gérants » suivis de leur signature.

Néanmoins, 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, pour une ou plusieurs opérations déterminées.

ARTICLE 19 - EXERCICE DES FONCTIONS DE GERANT

Les gérants devront consacrer à l'exercice de leur mandat, tout le temps nécessaire à la bonne marche des affaires sociales, sans qu'il leur soit interdit de s'occuper d'autres affaires, même similaires, ou de s'y intéresser. Ils doivent assurer toutes les missions nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Ils se réuniront à des dates et lieux fixés d'un commun accord entre eux et aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exigera et, en tout cas, au moins une fois par an.

Ils ne percevront pas de rémunération au titre de leurs fonctions, sauf décision contraire des Associés.

Les gérants ne contractent, en qualité de gérants et à raison de leur gestion, aucune obligation personnelle relativement aux engagements de la Société et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat.

Chaque gérant est responsable individuellement envers la Société et envers les tiers, soit des infractions aux lois et règlements, soit de la violation des statuts, soit des fautes commises dans sa gestion.

Si plusieurs gérants ont participé aux mêmes faits, leur responsabilité est solidaire à l'égard des tiers et des associés. Toutefois, dans leurs rapports entre eux, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

Si une personne morale exerce la gérance, ses dirigeants sont soumis aux mêmes conditions et obligations, et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils étaient gérants en leur nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils dirigent.

TITRE V DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 20 - NATURE DES DECISIONS

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou extraordinaires.

ARTICLE 21 - DECISIONS ORDINAIRES

Les décisions ordinaires ont pour objet de donner à la gérance les autorisations nécessaires pour accomplir les actes excédant les pouvoirs qui lui ont été conférés sous l'Article 18 ci-dessus, d'approuver, redresser ou rejeter les comptes, décider toute affectation et répartition des bénéfices et, d'une manière générale, de se prononcer sur toutes les questions qui n'emportent pas modifications aux statuts.

Les décisions de nature ordinaire ne seront valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par les associés à l'unanimité.

ARTICLE 22 - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Les associés peuvent, au moyen de décisions extraordinaires, modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et notamment, décider la transformation de la Société en société d'un autre type reconnu par la Loi en vigueur au jour de la transformation et ce, sans qu'il en résulte la création d'une société nouvelle et sans qu'il soit nécessaire d'obtenir le consentement de la gérance.

Doivent également faire l'objet de décisions extraordinaires les décisions suivantes :

- les modifications de l'objet social,
- la vente forcée, selon la procédure fixée à l'Article 17 ci-dessus, des droits sociaux du ou des associés qui n'ont pas satisfait à leurs obligations,
- la nomination ou la révocation d'un gérant,
- l'augmentation ou la réduction du capital social de la Société ;
- le changement de nationalité de la Société
- la prorogation de la Société, la dissolution de la Société. A ce dernier égard, et conformément aux dispositions de l'article 1844-6 du Code civil, l'Assemblée Générale extraordinaire doit être réunie, un an au moins avant l'expiration de la société, pour statuer sur l'opportunité de sa prorogation.

Les décisions de nature extraordinaire ne seront valablement prises qu'autant qu'elles sont adoptées par les associés à l'unanimité.

ARTICLE 23 - EPOQUE DES CONSULTATIONS ET CONTROLE INDIVIDUEL DES ASSOCIES

Les associés doivent prendre une décision collective au moins une fois par an, dans les six mois qui suivent la clôture d'un exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

Ils peuvent, en outre, prendre des décisions collectives à toute époque de l'année lorsque la gérance le juge utile.

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.

ARTICLE 24 - MODE DE CONSULTATION

1/ Vote par correspondance

Les décisions collectives sont prises à la demande de la gérance.

Elles peuvent encore être prises à la demande des associés représentant plus de la moitié du capital social, à défaut par la gérance de consulter les associés huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elles résultent d'un vote formulé par écrit.

Le texte des résolutions proposées est adressé par la gérance ou par les associés procédant à la consultation au dernier domicile connu de chaque associé, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est complété par tous renseignements et explications utiles et, notamment, s'il s'agit d'approuver les comptes d'un exercice, par le rapport de la gérance sur la marche des affaires sociales pendant cet exercice et par le bilan, le compte de résultat et l'annexe dudit exercice certifiés exacts et véritables par la gérance. La gérance est tenue de faire figurer, parmi les résolutions, celles proposées avant l'envoi de consultation par un ou plusieurs associés.

Les associés doivent, dans un délai de quinze jours francs à compter de l'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception, adresser au gérant leur acceptation ou leur refus, par pli également recommandé avec accusé de réception.

Pour chaque résolution, le vote est exprimé par "OUI" ou par "NON".

Tout associé, qui n'aura pas adressé sa réponse dans le délai ci-dessus, sera considéré comme ayant approuvé les résolutions proposées.

Pendant ledit délai, les associés peuvent exiger de la gérance des explications complémentaires qu'ils jugent utiles.

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 majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

2/ Assemblées générales :

Les décisions des associés peuvent aussi être prises en assemblées générales. Les décisions visées aux Articles 5 et 17 ci-dessus sont obligatoirement prises en assemblée.

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

L'assemblée générale est convoquée par la gérance.

Elle peut être convoquée par la majorité des associés représentant la moitié au moins du capital social, à défaut de convocation par la gérance, huit jours après une mise en demeure restée sans effet, effectuée par les associés représentant cette majorité, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les convocations sont effectuées par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au dernier domicile connu de chaque associé.

Les lettres de convocation indiquent sommairement l'objet de la réunion.

La gérance est tenue de faire figurer à l'ordre du jour les résolutions proposées, avant l'envoi des lettres de convocation par un ou plusieurs associés.

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.

Le délai de convocation est de quinze jours francs.

Tout associé a le droit d'assister à l'assemblée ou peut s'y faire représenter par un autre associé en vertu d'un pouvoir spécial.

L'Assemblée Générale, réunie sur première convocation, est régulièrement constituée si les deux tiers au moins des associés possédant au moins les deux tiers du capital social, sont présents ou représentés.

A défaut, l'Assemblée Générale est réunie sur deuxième convocation. Elle est alors régulièrement constituée si plus de la moitié au moins des associés possédant ensemble plus de la moitié du capital social au moins est présente ou représentée.

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

L'assemblée générale se réunit au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Elle est présidée par le ou l'un des gérants. A défaut, les associés présents désignent le Président de séance. Le bureau peut désigner un secrétaire choisi ou non parmi les associés.

Il peut être établi une feuille de présence indiquant les noms, 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. A défaut de feuille de présence, les procès-verbaux sont signés par tous les associés présents et par les mandataires.

Elle demeure déposée au siège social.

Il ne peut être mis en délibération que les questions portées à l'ordre du jour.

3/ Acte authentique ou sous seing privé :

Les décisions peuvent aussi être prises par acte sous signature privée ou authentique signé par tous les associés ou leur mandataire.

Toute décision constatée dans un acte doit être mentionnée, à sa date, sur le registre des délibérations ou sur les feuilles mobiles avec l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

4/- Consultation électronique (Procédure d'urgence) :

Les décisions peuvent aussi être prises par conférence vidéo ou téléphonique ou tout autre procédé électronique ou informatique (notamment par liaison Internet).

Les décisions seront constatées dans un procès-verbal établi par le Président de séance qui précisera que la séance s'est tenue par conférence vidéo ou téléphonique (ou tout autre moyen de télécommunication) et signé par voie électronique par les associés.

ARTICLE 25 - PROCES VERBAUX

Les décisions collectives, lorsqu'elles ne font pas l'objet d'un acte signé par tous les associés ou leurs mandataires, sont constatées par des procès-verbaux rédigés sur un registre spécial et signés par le président de séance.

Les copies ou extraits des décisions à produire en justice ou ailleurs sont signés par la gérance.

Après la dissolution de la Société et pendant la période de liquidation, ces copies ou extraits sont signés par le ou l'un des liquidateurs.

ARTICLE 26 - EFFET DES DECISIONS

Les décisions collectives régulièrement prises obligent tous les associés même absents, dissidents ou incapables.

ARTICLE 27 - CONVENTION REGLEMENTEES

La gérance, ou, s'il en existe un, le Commissaire aux Comptes, doit présenter à l'Assemblée Générale Annuelle un rapport sur les conventions passées directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants.

Ce rapport doit également mentionner les conventions passées entre la Société et une société dans laquelle la gérance est associée indéfiniment responsable, gérant, administrateur, directeur général, directeur général délégué, membre du directoire ou du conseil de surveillance, ou actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle statue sur ce rapport dont le contenu doit être conforme aux dispositions réglementaires.

Le refus de ratification par les associés n'entraîne pas la nullité des conventions en cause, mais les conséquences dommageables pouvant en résulter pour la société restent à la charge du gérant, du dirigeant et/ou de l'associé contractant. Si la convention est passée par plusieurs gérants, dirigeants et/ou associés, leur responsabilité est solidaire.

Dans tous les cas, les conventions produisent leurs effets.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux conventions portant sur les opérations courantes de la Société et conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties.

ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

La société peut faire contrôler ses comptes par un commissaire aux comptes. Elle y est tenue lorsque les conditions et critères définis par les articles L.612-1 et R.612-1 du Code de commerce sont remplis. Dans ce cas, elle est tenue de nommer au moins un commissaire aux comptes, et lorsque les conditions définies au 2^{ème} alinéa du I de l'article L 823-1 sont réunies, un suppléant, pour six (6) exercices.

L'Assemblée des associés peut mettre fin à la mission des commissaires aux comptes lorsque les conditions et critères ci-dessus évoqués cessent d'être remplis pendant deux (2) exercices consécutifs.

TITRE VI

EXERCICE SOCIAL - COMPTES AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

ARTICLE 29 - EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice comprendra le temps à courir depuis la constitution de la Société jusqu'au 31 décembre 2021.

ARTICLE 30 - COMPTES

Il est tenu une comptabilité régulière des opérations sociales.

Il est dressé, en outre, à la fin de chaque exercice social, par les soins de la gérance, un inventaire des éléments actifs et passifs de la Société, un bilan, un compte de résultat et une annexe, accompagné d'un rapport de gestion.

Ils sont soumis aux associés impérativement dans les six mois suivants.

ARTICLE 31 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES

Les bénéfices nets sont constitués par les produits nets de l'exercice sous déduction des frais généraux, de toutes charges, de tous amortissements et de toutes provisions.

Le bénéfice de l'exercice est intégralement et immédiatement acquis à la date de la clôture de l'exercice par les associés et réparti entre eux proportionnellement au nombre de leurs parts sociales, sous forme d'inscription en compte courant.

Toutefois, la collectivité des associés peut, sur la proposition de la gérance, reporter à nouveau tout ou partie des bénéfices.

Les pertes, s'il en existe, sont supportées également, immédiatement et intégralement et sont réparties entre les associés dans les mêmes conditions.

L'affectation des résultats selon les règles précédentes est 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 l'approbation.

En cas de pertes, les associés seront tenus de verser à la caisse sociale dans un délai de 30 jours calendaires au plus tard de la date de l'Assemblée ayant constaté et approuvé les comptes de l'exercice, les sommes nécessaires de façon à ce que leurs comptes courants ne soient pas débiteurs et que le montant des fonds propres soient versés conformément à l'article 16.

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.

A l'expiration de la Société ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, les associés, par une décision extraordinaire, règlent le mode de liquidation et nomment un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les pouvoirs.

Seule cette nomination met fin aux pouvoirs de la gérance en exercice qui remet ses comptes au liquidateur, avec toutes justifications utiles et les présentent à l'approbation des associés.

La collectivité des associés conserve, pendant la liquidation et seulement pour les besoins de celle-ci, les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale.

Elle peut notamment :

- par des décisions ordinaires, approuver les comptes du dernier exercice social et les comptes de liquidation et donner quitus au dernier gérant et au liquidateur,
- par des décisions extraordinaires, changer le ou les liquidateurs, restreindre ou accroître leurs pouvoirs et modifier les statuts dans la mesure où cette modification est nécessaire à la liquidation.

Elle est consultée par le ou les liquidateurs suivant l'un des modes fixés sous l'Article 24 des présents statuts.

Le ou les liquidateurs ont les pouvoirs les plus étendus à l'effet de réaliser l'actif social, en bloc ou en détail, même à l'amiable et d'acquitter le passif.

Le produit net de la liquidation, après l'acquittement du passif et des charges sociales, est employé à rembourser aux associés le montant nominal non amorti de leurs parts sociales ; le surplus est réparti entre les associés proportionnellement au nombre de leurs parts sociales.

TITRE VIII CONTESTATIONS

ARTICLE 33 - TRIBUNAUX COMPETENTS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance ou le liquidateur et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'interprétation ou à l'exécution des présents statuts, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'appel de DOUAL.

Chaque associé fait élection de domicile en son siège social ou en son domicile.

**TITRE IX
NOMINATION DES PREMIERS GERANTS**

Article 34 – NOMINATION DES PREMIERS GERANTS

Les Gérants sont :

-La société CEETRUS PROMOTION FRANCE (SIREN 879 602 621 RCS LILLE METROPOLE), anciennement dénommée Nhood Promotion France

-La société PROJECTIM (SIREN 494 114 010 RCS LILLE METROPOLE)

-La société SOGEPROM (SIREN 722 065 257 RCS NANTERRE)

Les Gérants ci-dessus nommés déclarent accepter le mandat qui leur est ainsi confié et ne faire l'objet d'aucune incompatibilité à cet égard.

Ils sont nommés pour une durée illimitée.

**TITRE X
PERSONNALITE MORALE
ACTES ACCOMPLIS AVANT L'IMMATRICULATION**

ARTICLE 35 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La Société ne jouira de la personnalité morale qu'à dater de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés effectuée selon les prescriptions réglementaires.

Jusqu'à l'intervention de l'immatriculation, les relations entre les associés seront régies par les dispositions de l'article 1842 du Code civil, c'est-à-dire par celles des présents statuts et par les principes du droit applicable aux contrats et obligations, étant bien entendu que les décisions éventuelles des organes sociaux deviendront opposables aux tiers à compter de l'immatriculation, le cas échéant, après accomplissement de la publicité nécessaire.

ARTICLE 36 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Les personnes qui agiront au nom de la Société en formation avant 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.

Est demeuré annexé aux présents statuts, un état des actes accomplis pour le compte de la Société en formation, avec l'indication pour chacun de ces actes des engagements qui en résultent pour la Société.

Les soussignés, après avoir pris connaissance de cet état qui leur a été présenté avant la lecture et signature des présentes, déclarent approuver ces actes et engagements.

La signature des présentes emportera, par la Société, reprise de ces engagements qui seront réputés avoir été souscrits dès l'origine, lorsque l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés aura été effectuée.

L'immatriculation de la Société emportera reprise de ces engagements par la Société.

Le cas échéant, la Société, régulièrement immatriculée, par décision ordinaire des associés, reprendra les engagements souscrits qui sont alors réputés avoir été, dès l'origine, contractés par celle-ci.

Notamment la Société reprendra à son compte les frais d'études et dépenses que les Associés ont eu avant la signature des présentes et l'immatriculation de la Société.

ARTICLE 37 - MANDAT DE PRENDRE DES ENGAGEMENTS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE

En attendant l'accomplissement de la formalité d'immatriculation, les associés comparants donnent mandat exprès aux associés et/ou, gérant(s) non associé(s), à l'effet de :

- Ouvrir un compte bancaire 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, signer toutes pièces,
- Prendre tous les engagements nécessaires pour le compte de la Société en vue de réaliser sa constitution définitive et sa domiciliation et à cet effet effectuer toutes formalités légales nécessaires à l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés,
- Signer une convention de gestion et un mandat de commercialisation entre la Société et les sociétés NHOOD SERVICES FRANCE et PROJECTIM,
- Signer les conventions de comptes courants,
- aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, effectuer toutes formalités de toute nature, subdéléguer 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.

TITRE X FRAIS - REGIME FISCAL
--

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 – REGIME FISCAL

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