

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 : 2024 D 00945

Numéro SIREN : 905 155 883

Nom ou dénomination : 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY

Ce dépôt a été enregistré le 08/04/2024 sous le numéro de dépôt 15850

SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY

Société civile immobilière de construction vente

Au capital de 800 euros

Siège social : 17 Quai du Président Paul Doumer, COURBEVOIE (92400)

905 155 883 RCS NANTERRE

LISTE DES SIEGES SOCIAUX ANTERIEURS

➔ 83 Boulevard Pierre de Coubertin, 49000 ANGERS

Fait à COURBEVOIE

Le 02 AVRIL 2024

KAUFMAN & BROAD SAVOIES

Représentée par Monsieur Sylvère HAMEL



SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY
Société civile immobilière de construction vente
Au capital de 800 euros
Siège Social : 83, boulevard Pierre de Coubertin, 49000 ANGERS
905 155 883 RCS ANGERS

**PROCES-VERBAL D'UNE DECISION UNANIME DES ASSOCIES
EN DATE DU 06 MARS 2024**

Les soussignées :

SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Euros, dont le siège social se situe 15 rue Pré Paillard Immeuble l'Onyx à ANNECY (74940), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANNECY sous le numéro 485 228 076, représentée par Monsieur Sylvère HAMEL, co-gérant, dûment habilité à cet effet,

Propriétaire de soixante-dix-huit (78) parts sociales,

ET

KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.300.000 Euros, dont le siège social se situe 17 quai du Président Paul Doumer à COUREBVOIE (92400), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro 485 265 490, représentée par Monsieur Sylvère HAMEL, co-gérant, dûment habilité à cet effet

Propriétaire de deux (2) parts sociales,

Agissant en qualité de seuls associés (« **les Associés** ») de la **SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY** (« **la Société** »), Société Civile Immobilière de Construction-Vente au capital de 800 euros, dont le siège social est sis 83, boulevard Pierre de Coubertin à ANGERS (49000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGERS sous le numéro 905 155 883.

Statuant par application de l'article 21 des statuts permettant, notamment, aux Associés de prendre des décisions à l'unanimité.

Ont pris, à l'unanimité, les décisions relatives à l'ordre du jour suivant :

- 1. Constatation de la réalisation des cessions de parts sociales en date du 6 mars 2024 ;**
- 2. Modification corrélative de l'article 7 des statuts ;**
- 3. Constatation de la démission de la Société P2i de ses fonctions de gérant ;**
- 4. Nomination de la Société SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES aux fonctions de gérant ;**
- 5. Modification de l'article 27 des statuts ;**
- 6. Modification de l'article 5 des statuts ;**
- 7. Refonte des statuts,**
- 8. Pouvoirs pour formalités.**

Première Décision :

Les Associés, constatant que les cessions de parts sociales suivantes sont intervenues :

- entre la société **P2i**, (cédant) et **SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES** (cessionnaire) en date du 06 mars 2024,
- entre la société **ESENCYA** (cédant) et la société **KAUFMAN & BROAD RHONES ALPES** (cessionnaire) en date du 06 mars 2024,

décident de modifier l'article 7 des statuts qui sera rédigé comme suit :

« Article 7 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de HUIT CENTS (800) euros.

Il est divisé en QUATRE-VINGTS (80) parts sociales de DIX (10) euros chacune, numérotées de 1 à 80, attribuées aux Associés suite aux cessions de parts intervenues :

- **SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES**
Soixante-dix-huit (78) parts numéros 1 à 78 soit 78 parts sociales,
- **KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES**
Deux (2) parts numéros 79 à 80 soit..... 2 parts sociales »

Le reste de l'article sans changement.

Deuxième décision :

Les Associés, prenant acte de la démission de la Société P2i de ses fonctions de gérant à compter de ce jour, décident de nommer, en remplacement, aux fonctions de gérant, à compter de ce jour et pour une durée indéterminée, conformément à l'article 18 des statuts :

- la Société **SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 100.000 Euros, dont le siège social se situe 15 rue Pré Paillard Immeuble l'Onyx à ANNECY (74940), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'ANNECY sous le numéro 485 228 076, représentée par Monsieur Sylvère HAMEL, co-gérant.

Laquelle a d'ores et déjà déclaré accepter les fonctions qui lui sont confiées et satisfaire à toutes conditions requises par la Loi et les Règlements en vigueur pour leur exercice.

Le Gérant jouira des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes et opérations relatifs à son objet, conformément aux dispositions légales, réglementaires et statutaires en vigueur.

Troisième décision :

Les Associés décident de modifier la date de clôture de l'exercice social de la Société et de la fixer au 30 novembre de chaque année.

Par exception, l'exercice 2024 qui a débuté le 1^{er} janvier 2024 sera clôturé le 30 novembre 2024 et aura une durée de onze mois.

Corrélativement, les Associés décident de modifier l'article 27 des statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

« Article 27 – EXERCICE SOCIAL »

L'exercice social commence le 1^{er} décembre de chaque année civile et finit le 30 novembre de l'année civile suivante.

Par exception, l'exercice 2024 qui a débuté le 1^{er} janvier 2024 sera clôturé le 30 novembre 2024 et aura une durée de onze mois. »

Quatrième décision

Les Associés décident de transférer, à compter des présentes, le siège social de la Société actuellement fixé 83 boulevard Pierre de Coubertin à ANGERS (49000), au 17 quai du Président Paul Doumer, 92400 COURBEVOIE.

En conséquence, les Associés décident de modifier l'article 5 de la Société qui sera dorénavant rédigé comme suit :

« Article 5 – SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à : 17, quai du Président Paul Doumer, 92400 COURBEVOIE »

Le reste de l'article reste inchangé.

Cinquième décision :

Les Associés décident de refondre les statuts de la Société, à compter de ce jour, afin de les remettre en harmonie avec le modèle des Statuts de la Société Civile Immobilière de Construction Vente.

Ces nouveaux statuts reprennent les modifications statutaires décidées par les présentes.

Lesdits statuts sont annexés aux présentes.

Sixième décision :

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance pour effectuer ou faire effectuer les formalités de publicité afférentes aux décisions ci-dessus adoptées.

SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES

Associé Gérant

Représentée par Monsieur Sylvère HAMEL

DocuSigned by:

E24D63F1690E416...

KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES

Associé

Représentée par Monsieur Sylvère HAMEL

DocuSigned by:

E24D63F1690E416...

CESSION DE PARTS SOCIALES

ENTRE

La SAS P2I

La SAS ESENCYA

ET

La société SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES
La société KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES

Le 6 mars 2024

DS
AS

DS
GM

ACTE DE CESSION DE PARTS SOCIALES

Entre :

- **P2I**, société par actions simplifiée au capital de 20.557.845 euros, dont le siège social se situe 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 394 360 275, représentée par son Président, la société ESENCYA GESTION (RCS Angers 844 158 220), elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles Madre,

- **ESENCYA**, société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros, dont le siège social se situe 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 538 365 545, représentée par son Président, Monsieur Gilles Madre,

Ci-après encore désignées ensemble les « **Cédants** » ou individuellement le « **Cédant** »,
D'une part,

Et :

- **SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES**, société à responsabilité limitée au capital de 100.000 Euros, dont le siège social se situe 15 Rue Pré Paillard Immeuble l'Onyx 74 940 Annecy, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Annecy sous le numéro 485 228 076, représentée par Monsieur Sylvère Hamel, co-gérant, non présent mais représenté par Monsieur Anthony SUAUI, Directeur d'Agence Adjoint en vertu d'un pouvoir en date du 6 mars 2023

- **KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES**, société à responsabilité limitée au capital de 1.300.000 Euros, dont le siège social se situe 17 quai du Président Paul Doumer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 485 265 490, représentée par Monsieur Sylvère Hamel, co-gérant, non présent mais représenté par Monsieur Anthony SUAUI, Directeur de Développement en vertu d'un pouvoir en date du 6 mars 2023

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

Les parties intervenant aux présentes étant ci-après encore désignées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** »,

Intervient au présent acte de cession de parts sociales :

P2I AMO, société par actions simplifiée au capital de 17.608.509 euros, dont le siège social est sis 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 908 567 886, représentée par son Président, la société P2I (RCS Angers 394 360 275), représentée par son Président la société ESENCYA GESTION (RCS Angers 844 158 220) elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles Madre,

La SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY, société civile immobilière de construction vente au capital de 800 euros, dont le siège social est sis 83, boulevard Pierre de Coubertin, 49000 ANGERS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 905 155 883, P2I,

société par actions simplifiée au capital de 20.557.845 euros, dont le siège social se situe 83, boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 394 360 275, représentée par son Président, la société ESENCYA GESTION (RCS Angers 844 158 220), elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles Madre

**Préalablement à la convention objet des présentes,
il a été rappelé ce qui suit :**

1. La société P2I a pour objet social les activités de promotion et de gestion immobilière.

Dans le cadre de cette activité, elle s'est vue consentir par les consorts Muffat, aux termes d'un acte authentique reçu le 30 juillet 2021 par Maître Olivier Baud, Notaire à Evian-les-Bains, avec la participation de Maître Hugues Pauquet, Notaire à Toulouse (dont une copie figure en **[Annexe 1]**), une promesse unilatérale de vente lui conférant la faculté d'acquérir pour son propre compte ou pour celui de toute personne physique ou morale qu'elle se réserve de désigner, si bon lui semble, l'immeuble ci-après désigné :

Une maison avec terrain attenant située à Thonon-les-Bains (Haute-Savoie) 74200, 46 Avenue Jules Ferry, formant le lot numéro 3 du lotissement approuvé par arrêté du 27/09/1935, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
U	94	46 AV JULES FERRY	00 ha 06 a 60 ca

Cette promesse a été consentie pour une durée de 18 mois sans causes de prorogations automatiques soit pour une durée expirant le 30 janvier 2023.

Il est précisé que l'immeuble objet de cette promesse était auparavant loué à la SAS SR CONSEIL qui a donné congé pour le 25 avril 2021. Cette dernière a définitivement quitté les lieux le 25 août 2021 suivant constat du même jour **[Annexe 2]**.

Depuis le 1^{er} septembre 2021, la société P2I verse aux consorts Muffat une indemnité locative forfaitaire de 2 000 Euros par mois ayant vocation à venir en déduction du prix de vente, fixé à un montant de sept cent cinquante mille (750 000) Euros payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse. En cas d'abandon, cette somme restera acquise définitivement aux consorts Muffat.

Ce prix a été négocié par l'agence LAFORET THONON – SAS VUILLERMET IMMO, dont la rémunération de trente-cinq mille (35 000) Euros taxe sur la valeur ajoutée incluse sera supportée par les consorts Muffat le jour de l'acquisition des terrains par le Promettant.

L'indemnité d'immobilisation a quant à elle été fixée à la somme forfaitaire de trente-sept mille cinq cents (37 500) Euros, dont le versement est garanti par la remise d'un engagement de caution délivré par la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes en date du 10 février 2022.

La réalisation de cette promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives au rang desquelles figure l'absence de prescriptions particulières (ABF, loi sur l'eau), l'absence d'augmentation

des taxes d'urbanisme, l'absence de surcoût lié au plomb et à l'amiante ainsi que l'obtention d'un permis de construire avant le 31 juillet 2022 pour la réalisation de l'opération suivante :

Construction :

- de logements collectifs d'une surface de plancher minimum de 1.050 m² (soit environ 15 logements) sans logements sociaux sur la parcelle cadastrée section U 94,
- de logements collectifs d'une surface de plancher minimum de 1.050 m² (soit environ 15 logements) sans logements sociaux sur la parcelle voisine cadastrée section U 95 appartenant à M. et Mme Samuel Plassais, en cas d'acquisition de ladite parcelle.

2. Par authentique reçu le 4 août 2021 par Maître Olivier Baud, Notaire à Evian-les-Bains, avec la participation de Maître François-Xavier Rochette, notaire à Annemasse (dont une copie figure en [Annexe 3]), la société P2I s'est également vue consentir par Monsieur Samuel Plassais une promesse unilatérale de vente lui conférant la faculté d'acquérir pour son propre compte ou pour celui de toute personne physique ou morale qu'elle se réserve de désigner, si bon lui semble, l'immeuble ci-après désigné :

Une maison à usage d'habitation, avec cour et terrain attenant, formant le lot n°2 du lotissement approuvé le 27 septembre 1935, comprenant :

- au sous-sol : caves
- au rez-de-chaussée : cuisine, salle de séjour, salle de bains/wc
- au premier étage : quatre chambres, douche, lingerie

Dans la cour : trois garages

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
U	95	4 Rue des Murs Blancs	00 ha 06 a 25 ca

Cette promesse a été consentie pour une durée de 18 mois sans causes de prorogations automatiques soit pour une durée expirant le 4 février 2023.

Dans le cadre de celle-ci, il a été convenu que la vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix principal de sept cent quatre-vingt mille (780 000) Euros.

Un différé de jouissance d'une durée de 3 mois à compter de la réitération a été consenti moyennant un séquestre de 80 000 € et une pénalité journalière en cas de non-libération dans le délai de 150 €.

L'indemnité d'immobilisation a quant à elle été fixée à la somme forfaitaire de trente-neuf mille (39 000) Euros, dont le versement est garanti par la remise d'un engagement de caution délivré par la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes en date du 10 février 2022.

La réalisation de cette promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives au rang desquelles figure la réalisation d'études de sol, l'absence de prescription archéologique, l'absence de prescriptions particulières (ABF, loi sur l'eau), l'absence d'augmentation des taxes d'urbanisme, l'absence de surcoût lié au plomb et à l'amiante, ainsi que l'obtention d'un permis de construire avant le 31 juillet 2022 pour la réalisation de l'opération suivante :

- Construction de logements collectifs d'une surface de plancher minimum de 1.930 m² (soit environ 30 logements) sans logements sociaux, sur la parcelle cadastrée section U 95 et sur la parcelle voisine cadastrée section U 94 appartenant aux Consorts Muffat.

3. En vue de la réalisation de cette opération de construction, les Cédants ont constitué, à Angers, par

acte en date du 10 novembre 2021 (dont une copie figure en [Annexe 4]), la société 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY (ci-après encore désignée « la Société »), dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- Forme sociale : Société civile immobilière de construction vente (SCCV)
- Capital social : Huit cents (800) Euros, divisé en quatre-vingts (80) parts sociales de dix (10) Euros chacune, numérotées de 1 à 80, non-libérées à ce jour et se répartissant comme suit :
 - . SAS P2I : soixante-dix-huit (78) parts sociales numérotées de 1 à 78
 - . SAS ESENCYA : deux (2) parts sociales numérotées de 79 à 80
- Siège social : 83, boulevard Pierre de Coubertin - 49000 Angers
- Objet social :
 - l'acquisition d'un terrain situé 46 rue Jules Ferry et 4 rue des Murs Blancs à Thonon-les-Bains (74), son aménagement et sa viabilisation,
 - la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier affecté à l'habitation et éventuellement commerces et professions libérales, en vue de sa vente en totalité ou par fraction, avant ou après achèvement,
 - accessoirement, la location totale ou partielle de ces immeubles,
 - la participation à toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en favoriser la réalisation, à condition toutefois d'en respecter le caractère civil.
- Immatriculation : RCS Angers 905 155 883
- Date d'immatriculation : 15 novembre 2021
- Date de clôture des derniers comptes annuels : 31 décembre 2023 [Annexe 5]
- Date d'approbation des derniers comptes annuels au 31 décembre 2023 suivant procès-verbal d'assemblée générale du 4 mars 2024 [Annexe 5bis]
- Durée : Cinquante (50) ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés
- Gérant : P2I, société par actions simplifiée au capital de 20.557.845 euros, dont le siège social se situe 83 boulevard Pierre de Coubertin – 49000 Angers, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Angers sous le numéro 394 360 275, représentée par son Président, la société ESENCYA GESTION (RCS Angers 844 158 220), elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Gilles Madre
- Mode de cession des parts sociales : aux termes de l'article 13.b. des statuts de la Société, les parts sociales sont librement cessibles entre associés. Elles ne peuvent être cédées, à titre onéreux ou à titre gratuit, à un cessionnaire n'ayant déjà la qualité d'associé et quel que soit son degré de parenté avec le cédant, qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

4. En vue de la réalisation de l'opération de construction susvisée, la Société a par ailleurs conclu avec la société P2I une convention d'assistance par acte en date du 16 novembre 2021, ayant donné lieu à deux avenants en date des 21 mars et 30 septembre 2023 (dont une copie figure en [Annexe 6]), étant précisé ici que, dans le cadre de cette convention, la société P2I AMO vient désormais aux droits de la société P2I à la suite d'un apport partiel d'actif définitivement réalisé par décisions en date du 19 décembre 2022 [Annexe 7].

5. Dans le cadre de son objet social, la Société s'est vu délivrer un permis de construire n°PC 74281 21 20110 par arrêté de la Commune de Thonon-les-Bains (Haute-Savoie) en date du 24 juin 2022 en vue de l'édification d'un ensemble immobilier de 27 logements pour une surface de plancher de 1 934,92 m², sans logements sociaux, sur les parcelles objet des promesses visées au 1 et 2 ci-dessus [Annexe 8]. Ledit permis de construire valant permis de démolir a été régulièrement affiché suivant constats du 29/06/2022, 29/07/2022 et du 30/08/2022 délivrés par la SARL KLEIN Anne-Sophie & DELGRANGE Anne, commissaire de Justice à THONON-LES-BAINS.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux notifié à la Ville le 22 août 2022 et notifié à P2I le 19/08/2022. Ledit recours gracieux a été rejeté par la Ville le 30 août 2022 et ne s'en est pas suivi le dépôt d'une requête près le tribunal administratif de Grenoble [Annexe 9 - Attestation de non-recours du 21/12/2022]. Ledit permis n'a pas fait l'objet d'un retrait préfectoral suivant attestation de la Ville du 20 novembre 2023 [Annexe 9bis]

6. Par acte en date du 16 décembre 2022 (dont une copie figure en [Annexe 10]), la société P2I a conclu avec les consorts Muffat un avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente d'immeuble en date du 30 juillet 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 30 mai 2023 et préciser que les indemnités de deux mille (2 000) Euros par mois versées entre le 1^{er} février 2023 et la signature de l'acte authentique ne seront pas déduites du prix de vente.

7. Par acte en date du 16 décembre 2022 (dont une copie figure en [Annexe 11]), la société P2I a également conclu avec Monsieur Samuel Plassais un avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente d'immeuble en date du 4 août 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 30 mai 2023 et préciser :

- qu'à compter du 1^{er} février 2023 jusqu'au 30 mai 2023, la société P2I verserait une somme de mille (1 000) Euros par mois à Monsieur Samuel Plassais à titre d'acompte sur le prix de vente, le 15 de chaque mois,
- que dans l'hypothèse où la promesse de vente serait prorogée au-delà du 30 mai 2023, la société P2I continuera à verser mille (1 000) Euros par mois à Monsieur Samuel Plassais (ces versements n'étant pas déductibles du prix et ayant la nature d'indemnité forfaitaire),
- que la société P2I s'engageait à installer à ses frais un système de sécurité.

8. Par acte en date du 27 avril 2023 (dont une copie figure en [Annexe 12]), la société P2I a conclu avec les consorts Muffat un second avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente en date du 30 juillet 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 31 décembre 2023 sans causes de prorogations automatiques et préciser qu'à compter du 1^{er} octobre 2023, le montant de l'indemnité mensuelle serait porté à deux mille trois cents (2 300) Euros.

Un avenant à la caution bancaire du 10 février 2022 a été émis par la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes le 14/06/2023 devant proroger la date de validité de la caution mais des incohérences de délais empêchent de connaître son terme.

9. Par acte en date du 27 avril 2023 (dont une copie figure en [Annexe 13]), la société P2I a également

conclu avec Monsieur Samuel Plassais un second avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente d'immeuble en date du 4 août 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 31 décembre 2023, et préciser qu'à titre de condition essentielle et déterminante, la société P2I s'engage à fournir, au plus tard le 15 juin 2023, une nouvelle caution dans les mêmes termes que la précédente, avec date d'effet jusqu'au 31 mars 2024. Il est également rappelé que la société P2I continuera de verser 1 000 € par mois au promettant dont les versements effectués après le 30 mai 2023 ne seront pas déductibles du prix.

Un avenant à la caution bancaire du 10 février 2022 a été émis par la Banque Populaire Auvergne Rhône-Alpes le 14/06/2023 prorogeant le délai de validité de la caution au 31 mars 2024.

10. Par un nouvel arrêté en date du 10 août 2023 (dont une copie figure en [Annexe 14]), la Commune de Thonon-les-Bains (Haute-Savoie) a délivré un permis de construire modificatif n°PC 74281 21 20110 M01 sur l'aspect extérieur du bâtiment (ouvertures, bardage, suppression d'une pergola), ainsi que le nombre de logements (porté à 28), la surface de plancher (portée à 1 983 m²) et l'emprise du sol. Le permis modificatif a été régulièrement affiché par constats du 01/09/2023, du 2/10/2023 et du 24/10/2023 par la SARL KLEIN Anne-Sophie & DELGRANGE Anne, commissaire de Justice à THONON-LES-BAINS. Ledit permis de construire modificatif n'a pas fait l'objet de recours suivant attestation du 10/11/2023 délivrée par le tribunal administratif de Grenoble [Annexe 15]

11. Suivant récépissé de dépôt du 23 novembre 2023 [Annexe 16], P2I a déposé un permis de construire modificatif n°2 ayant pour objet la mutation de 10 logements en accession libre en 3 logements locatifs sociaux de type PLS et 7 logements locatifs intermédiaires de type PLI ainsi que la modification du revêtement du sol de la zone d'attente avant la rampe d'accès au sous-sol en enrobé. Cette dernière modification permet de mettre en conformité le dossier de permis de construire avec le cahier des charges de lotissement. Ce permis modificatif n°2 est en cours d'instruction. Par courrier réceptionné le 23 décembre 2023 [Annexe 17], la Ville a notifié la date limite d'instruction du permis modificatif n°2 au 23 mars 2024 en raison du secteur ABF.

Il est à noter que P2I a transmis un courrier recommandé avec accusé de réception daté du 19 février 2024 à la Commune de THONON-LES-BAINS pour demander le retrait de ce permis de construire modificatif n°2 [Annexe 18]. Les Cessionnaires envisagent uniquement de réaliser des logements libres. Les Cessionnaires déposeront alors un nouveau permis de construire modificatif n°2 devant avoir pour objet notamment, à titre d'information, :

- La modification du revêtement de sol de la zone d'attente avec la rampe d'accès afin de concorder avec le cahier des charges de lotissement.
- Le remplacement des logements LLS/LLI en logements à l'accession libre.
- La réalisation des engagements pris au terme du protocole transactionnel signé avec la copropriété voisine « LES MURS BLANCS » dont la réalisation d'un mur d'1m80 à compter du muret existant en limite de propriété.

12. Par acte en date du 17 décembre 2023 [Annexe 19], la société P2I a conclu avec les Consorts Muffat un troisième avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente en date du 30 juillet 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 29 février 2024 compte tenu du délai de purge du droit de préemption (sans causes de prorogation automatique). L'avenant intègre également que le prix de vente s'élève à 635 000 € sur lequel les Consorts Muffat reconnaissent avoir déjà reçu 30 000 € et que conformément aux accords intervenus antérieurement, la société P2I versera au jour de la signature de l'acte de vente la somme de 16 900 € à titre d'indemnité pour la période courant du 1^{er} mai au 31 décembre 2023, cette somme s'ajoutant au prix de vente. Les parties ont convenu de supprimer également toute clause d'indemnité à compter de la signature de cet avenant.

13. Par acte en date du 15 décembre 2023 [Annexe 20], la société P2I a conclu avec Monsieur Plassais,

un troisième avenant sous seing privé à la promesse unilatérale de vente du 4 août 2021 afin de proroger ladite promesse jusqu'au 29 février 2024 au plus tard compte tenu de la purge du droit de préemption. En tout état de cause, la vente devra intervenir dans les 10 jours suivant la purge du droit de préemption et au plus tard le 29 février 2024. Par ailleurs, l'avenant indique que le prix s'élève désormais à 600 000 € sur lequel Monsieur Plassais reconnaît avoir d'ores et déjà reçu la somme de 4 000 €. Enfin, il est purement et simplement supprimé la condition suspensive amiante, plomb et pollution.

14. Concernant le terrain appartenant aux Consorts Muffat, Thonon Agglomération a renoncé à exercer son droit de préemption **[Annexe 21]** au prix de 635 000 €. Or le prix définitif visé dans l'avenant 3 du 17 décembre 2023 est de 621 900 €. Il conviendra de purger de nouveau la DIA. Concernant le terrain appartenant à Monsieur Plassais, Thonon Agglomération a renoncé à exercer son droit de préemption **[Annexe 22]** au prix de 600 000 €. Cependant, le différé de jouissance a été omis dans l'envoi de la DIA. Il conviendra de purger de nouveau.

15. Le 20 décembre 2023, la société P2I a signé avec Maître Nicolas SADOURNY et la SAS MONT BLANC une convention d'apport d'affaire **[Annexe 23]** d'un montant de 15 000 € HT qui sera dû par l'acquéreur des terrains le jour de la vente à la SAS MONT-BLANC.

16. Le 30 janvier 2024, la société P2I a substitué dans tous ses droits la SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY sur les deux promesses unilatérales de vente **[Annexe 24]** de sorte qu'à ce jour la SCCV était engagée jusqu'au 29 février 2024. Qu'à défaut d'acquisition des terrains par la SCCV au plus tard à cette date, toutes les conditions suspensives étant réalisées, la SCCV est redevable des indemnités d'immobilisation.

Qu'en conséquence, KAUFMAN & BROAD SAVOIES, doit signer deux nouvelles promesses unilatérales de vente suivant négociation visée ci-après.

17. Dans le cadre de la négociation des nouvelles promesses de vente à signer par KAUFMAN & BROAD SAVOIES, visées au point 16, il a été convenu entre les parties que :

- L'indemnité d'immobilisation liée aux accords fonciers avec l'indivision PLASSAIS d'un montant de 39 000 € sera versée, par la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES, en numéraire, à la signature de la nouvelle promesse unilatérale de vente à intervenir. Qu'en conséquence, il est convenu de déduire des avances de frais dues à P2I AMO, la somme de 39 000 € sur le montant total hors taxes de l'avance.
- L'indemnité d'immobilisation liée aux accords fonciers avec les consorts MUFFAT d'un montant de 31 750 € sera garantie par la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES par la remise d'une caution KB SA ou le dépôt en numéraire séquestré chez le notaire, le jour de la signature de la nouvelle promesse unilatérale de vente. Qu'en conséquence, il est convenu de déduire des avances de frais dues à P2I AMO, la somme de 31 750 € sur le montant total hors taxes de l'avance. Cependant, en cas d'acquisition des terrains par KAUFMAN & BROAD SAVOIES, ou la SCCV, la somme de 31 750 € sera remboursée à la société P2I AMO dans un délai d'un mois suivant l'acte d'acquisition des terrains de l'opération de manière concomitante.

18. A ce jour, les coûts et honoraires engagés en vue de la réalisation du projet immobilier objet de ce permis de construire s'élèvent à un montant total de 280 174,44 € HT soit 325 273,38 € TTC se détaillant comme suit :

	€UROS HORS TAXES	€UROS TOUTES TAXES COMPRISES
Honoraires dus à la société P2I AMO	109 056,00 €	130 867,20 €
Avances de frais dues à la société P2I AMO	118 701,44 €	141 989,18 €
Avances en compte courant dues à la société P2I	52 417,00 €	52 417,00 €
SOUS-TOTAL (Coûts et honoraires engagés)	280 174,44	325 273,38
A REMBOURSER PAR P2I AMO		
— Indemnité d'immobilisation PLASSAIS	39 000,00 €	39 000,00 €
— Indemnité d'immobilisation MUFFAT*	31 750,00 €	31 750,00 €
SOUS-TOTAL A REMBOURSER PAR P2I AMO	70 750,00 €	70 750,00 €
TOTAL A PAYER	209 424,44 €	254 523,38 €

* sous réserve de ce qui est prévu au point 17 ci-dessus en cas d'acquisition des terrains par KAUFMAN & BROAD SAVOIES ou la SCCV

* * *

C'est dans ce contexte que les Parties se sont récemment rapprochées en vue d'envisager la cession au profit des Cessionnaires de l'intégralité des 80 parts sociales détenues par les Cédants dans le capital de la Société, étant convenu entre les Parties que la Société procèdera à l'acquisition, au plus tard le 31 juillet 2024, sauf prorogations éventuelles, des immeubles objets des promesses conclues avec les consorts Muffat et Monsieur Plassais (ci-après les « Immeubles »), ainsi qu'à la réalisation du projet immobilier objet des permis délivrés par la Commune de Thonon-les-Bains par arrêtés des 24 juin 2022 et 10 août 2023.

Il s'agit donc par les présentes de constater la réalisation de cette cession (ci-après « l'Acte de Cession de Parts »).

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

1. CESSIION DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, les Cédants cèdent, ce jour, aux Cessionnaires, qui acquièrent, l'intégralité des quatre-vingts (80) parts sociales dont ils sont titulaires dans le capital de la Société, selon la répartition suivante :

- P2I cède à KAUFMAN & BROAD SAVOIES, qui acquiert, soixante-dix-huit (78) parts sociales numérotées de 1 à 78,

- ESENCYA cède à KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES, qui acquiert, deux (2) parts sociales numérotées de 78 à 80.

En conséquence, les Cessionnaires deviennent propriétaires de la totalité des parts cédées ci-dessus à compter de ce jour et sont subrogés dans tous les droits et obligations attachés à celles-ci, sans exception ni réserve, étant entendu toutefois que la cession ne sera opposable à la Société et aux tiers qu'après accomplissement des formalités nécessaires.

Les Cessionnaires auront seuls droit aux dividendes mis en distribution à compter de ce jour au titre desdites parts sociales, quel que soit l'exercice auquel ils se rattachent.

2. PRIX

La cession de parts sociales objet des présentes est consentie et acceptée moyennant un prix global, ferme et définitif de 1 Euro, soit 0,0125 Euros par part sociale, se répartissant comme suit :

- Prix des soixante-dix-huit (78) parts sociales cédées par P2I à KAUFMAN & BROAD SAVOIES :
0,975 €

- Prix des deux (2) parts sociales cédées par ESENCYA à KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES :
0,025 €

Ce prix a été déterminé en considération du fait que les parts sociales objet des présentes n'ont pas été libérées, ce dont les Cessionnaires reconnaissent avoir été informés, ces derniers s'engageant expressément à faire leur affaire personnelle de cette libération et du paiement des sommes qui seront appelées par la gérance de la Société au titre de celle-ci.

3. PAIEMENT DU PRIX

Le prix défini à l'article 2 est payé en intégralité ce jour par les Cessionnaires au moyen d'un virement bancaire au profit des Cédants qui le reconnaissent et leur en donnent bonne et valable quittance sous réserve de parfait encaissement.

4. LIBRE DISPONIBILITE DES PARTS CEDEES

Les Cédants déclarent que les parts objet des présentes sont libres de tout gage, nantissement et autre sûreté ou restriction pouvant faire obstacle à leur cession, anéantir ou réduire les droits des Cessionnaires.

5. DEMISSION DE LA SOCIETE P2I DE SES FONCTIONS DE GERANT

La société P2I démissionne ce jour de ses fonctions de gérant de la Société [Annexe 28], sans préavis ni indemnité à quelque titre que ce soit.

6. CESSATION DES CONVENTIONS DIRECTES OU INDIRECTES ENTRE LES CEDANTS ET LA SOCIETE

Les Cédants déclarent qu'il a été définitivement mis fin ce jour à la convention d'assistance technique en cours entre la société P2I AMO (venant aux droits de la société P2I) et la Société et dont il est justifié en [Annexe 6], sans indemnité ni préavis à quelque titre que ce soit à la charge de cette dernière, en sorte qu'il n'existe plus aucune convention directe ou indirecte en cours entre les Cédants et la Société.

7. CESSIONS DE CREANCES

Les créances dont la société P2I AMO (venant aux droits de la société P2I dans le cadre de la convention d'assistance technique visée en [Annexe 6], à la suite d'un apport partiel d'actif définitivement réalisé par décisions en date du 19 décembre 2022) est titulaire à l'égard de la Société pour un montant respectif de 130 867.20 euros TTC [CENT TRENTE MILLE EUROS HUIT CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES] (au titre des honoraires) et de 141 989.18 euros TTC [CENT QUARANTE ET UN MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES] (au titre des avances de frais) sont cédées ce jour par actes séparés à la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES, qui les acquiert.

La créance en compte courant dont la société P2I est titulaire à l'égard de la Société pour un montant de 52 417 euros [CINQUANTE-DEUX MILLE QUATRE-CENT DIX-SEPT EUROS] est également cédée ce jour par acte séparé à la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES, qui l'acquiert, moyennant un prix égal à sa valeur nominale.

Il doit être noté que, comme visé en préambule, les indemnités d'immobilisation respectivement de 39 000 € [TRENTE-NEUF MILLE EUROS] et de 31 750 € [TRENTE-ET-UN MILLE SEPT-CENT CINQUANTE EUROS] que KB devra régler à l'indivision PLASSAIS et aux consorts MUFFAT lors de la signature des nouvelles promesses unilatérales de vente à venir doivent être déduite du montant global. A rappeler que seule l'indemnité d'immobilisation de 31 750 € due au titre des accords avec les consorts MUFFAT pourra faire l'objet d'un remboursement par le cessionnaire en cas d'acquisition des terrains dans le mois suivant la date d'acquisition et à première demande.

Les sommes dues par la société KAUFMAN & BROAD SAVOIES aux sociétés P2I AMO et P2I au titre du prix de cession de ces créances représentent l'ensemble des sommes dues et seront payées ce jour en intégralité par virements bancaires au profit de ces dernières.

Les Cédants et P2I AMO reconnaissent qu'à la suite de ces cessions de créances, ils ne seront plus titulaires d'aucune créance directe ou indirecte à l'égard de la Société, à quelque titre que ce soit, y compris, notamment, à titre de comptes courants d'associés. Ils déclarent, par conséquent, être intégralement remplis de l'ensemble de leurs droits au titre d'une quelconque créance directe ou indirecte à l'égard de la Société et n'avoir droit à aucune réclamation à ce titre et renoncent à s'en prévaloir

Dans le cas où la Société ferait l'objet d'une quelconque réclamation de la part de tiers portant sur le paiement de factures pour des prestations nées antérieurement à la présente

cession de parts sociales et qui n'auraient pas été portées à la connaissance des Cessionnaires, P2I AMO s'engage à faire son affaire personnelle pour procéder à leurs règlements dans un délai de DIX (10) jours, à première demande de la Société, sur présentation de la facture correspondante.

8. ACQUISITION DES IMMEUBLES PAR LA SOCIETE

En complément de la cession de parts sociales objet des présentes, les Parties sont convenues que les Cessionnaires organiseront la cession au profit de la Société des Immeubles aux conditions (notamment de prix) résultant des promesses visées en préambule, de leurs avenants, dont les Cessionnaires reconnaissent avoir une parfaite connaissance et des avenants et/ou nouvelles promesses à venir dont les Cessionnaires feront leur affaire personnelle.

Dans cette optique, les Cessionnaires feront leur affaire personnelle de la levée des options ou non suivant les nouveaux accords à intervenir.

A ce titre, la société P2I s'engage à obtenir la mainlevée des engagements de caution et leurs avenants respectifs délivrés par la Banque Populaire Rhône-Alpes (telles qu'elles sont visées en préambule).

9. DECLARATIONS ET GARANTIES DES CEDANTS

Chaque Cédant déclare aux Cessionnaires qu'à la date des présentes :

9.1 Déclarations générales

- a) Il a la pleine capacité pour conclure l'Acte de Cession de Parts, et toutes les autorisations ou agréments nécessaires pour la cession des Parts Sociales aux Cessionnaires et la conclusion du présent Acte de Cession de Parts ont été valablement obtenus.
- b) Il n'a pas et n'a jamais été soumis à des procédures collectives, et notamment toute procédure ou démarche prévue au Livre VI du Code de commerce, de liquidation, de dissolution.
- c) Il n'existe pas de consentement, autorisation ou décision de justice requise à l'effet de permettre aux Cédants de conclure l'Acte de cession de Parts qui n'ait été à ce jour obtenu.
- d) La conclusion de l'Acte de Cession de Parts et son exécution ne violent aucun engagement, contrat, décision de toute autorité ou loi ou réglementation qui leurs sont applicables ou à la Société.

9.2 Déclarations relatives à la Société

9.2.1 Constitution et vie sociale de la Société

- a) La Société a été régulièrement constituée, existe valablement, et exerce son activité conformément à ses statuts.
- b) L'ensemble des décisions des associés de la Société depuis sa constitution ont été régulièrement adoptées et ont été dûment reportées dans les registres de cette dernière.
- c) Depuis sa création, la Société n'a jamais eu d'activités autres que l'acquisition du terrain sis à Thonon-les-Bains (Haute-Savoie) 74200, 46 Avenue Jules Ferry en vue de la réalisation d'un programme immobilier, conformément à son objet social.

- d) La Société ne fait et n'a jamais fait l'objet d'une procédure instituée dans le cadre de la prévention et du règlement amiable de difficultés des entreprises ou d'une procédure de redressement et liquidation judiciaire, et notamment toute procédure prévue par le Livre VI du Code de commerce, et il n'existe pas de motif justifiant que la Société fasse l'objet d'une telle procédure. De la même manière, la Société n'a pas reçu de demande en nullité ou en dissolution.
- e) Il n'existe aucun pouvoir, délégation de pouvoir, mandat ou délégation de signature consentis par les personnes habilitées à représenter la Société ou consentis en leurs noms.
- f) Les registres sociaux de la Société ont toujours été tenus et sont à jour des décisions de ses associés. L'ensemble des formalités, dépôts de documents (y compris auprès du Registre du Commerce et des Sociétés) et formalités de publicité ont été dûment accomplis dans les délais.

A9.2.2 Capital social – Titres sociaux de la Société

- a) Le montant du capital social de la Société est de huit-cent (800) euros, divisé en quatre-vingts (80) parts sociales non-libérées d'une valeur nominale de dix (10) €.
- b) Les Cédants ont la pleine et entière propriété des parts sociales qui représentent l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société.
- c) Les Cédants sont respectivement propriétaires de quatre-vingts (80) parts sociales de la Société. Les registres des associés de la Société remis au Cessionnaire sont complets et à jour.
- d) Les parts sociales ne sont grevées d'aucune charge. Les parts sociales n'ont jamais fait l'objet de litige ayant pour objet leur revendication ou leur jouissance.
- e) Il n'existe aucune promesse ou droit de priorité, pacte de préférence, droit de préemption au profit d'un tiers quelconque portant sur les parts sociales, ni aucun accord ou engagement de quelque nature que ce soit au titre desquels la Société serait dans l'obligation d'émettre de nouveaux droits sociaux.

9.2.3 Participations

- a) La Société n'a aucune participation dans une société ou entité de quelque nature que ce soit.
- b) La Société n'exerce pas de fonction de mandataire social dans une société tierce, ni ne risque d'en être déclarée dirigeant de fait.

9.2.4 Documents comptables

- a) Les comptes sociaux de la Société en date du 31 décembre 2023 remis par les Cédants aux Cessionnaires (tels que figurant en annexe 5), ont été établis conformément aux principes et méthodes comptable généralement admis en France à la date de préparation des comptes et notamment dans le respect des articles L.123-12 et suivants du Code de commerce et du Plan Comptable Général ; ils sont réguliers et sincères, donnent une image fidèle de la situation financière et du patrimoine de la Société au 31 décembre 2023.
- b) Les registres et documents comptables de la Société sont à jour et ont été tenus conformément aux lois qui lui sont applicables.

9.2.5 Endettement, sûretés, cautions, avals, garanties et lettres de confort consentis par la Société

- a) La Société ne bénéficie d'aucun prêt, crédit, avance ou autre endettement (ou engagement de mise à disposition d'un tel prêt, crédit, avance ou autre endettement). Elle n'a consenti aucun prêt, avance ou crédit à toute personne ou entité.
- b) La Société n'a pas consenti de sûretés, cautionnements, avals, garanties, d'engagements de porte-fort, de solidarité, ou lettres de confort ou d'intention au profit d'un tiers, et ne s'est pas engagée à en consentir.
- c) La Société n'a consenti aucun engagement hors bilan autres que ceux figurant dans les comptes mentionnés au paragraphe (a) de l'article 9.2.4 ci-dessus.

9.2.6 Contrats, activité et actifs de la Société

- a) La Société ne détient pas d'actif immobilier.
- b) Les seuls contrats ou engagements qui lient la Société, en dehors d'un contrat d'assistance technique avec P2I AMO ou que la Société s'est engagée à conclure ou à prendre, figurent en annexe 25.
- c) Ces contrats ou engagements sont en vigueur et ne font l'objet d'aucune démarche en vue de leur résiliation, nullité ou constatation de leur caducité, et la cession des parts sociales n'entraînera pas leur résiliation.
- d) Les Cessionnaires reconnaissent avoir été informés des contrats conclus pour les besoins du projet immobilier objet des permis de construire dont la Société est titulaire selon la liste qui figure en [Annexe 25] et dont ils devront faire leur affaire personnelle, en sorte que les Cédants ne soient jamais inquiétés ni recherchés au titre de ceux-ci.
- e) Depuis sa création, la Société n'a employé aucun salarié et n'est liée par aucune promesse d'embauche. Aucun contrat de travail n'a été consenti par la Société à son mandataire social. Aucun contrat de travail n'est susceptible d'être transféré à la Société en application de l'article L.1224-1 du Code du travail ou de toute autre disposition légale ou réglementaire.
- f) La Société n'est partie à aucun procès, procédure pénale, judiciaire, administrative ou arbitrale, recours, contentieux, réclamation ou enquête administrative notifiée ou signifiée à la Société.

9.2.7 Impôts

- a) La Société est à jour du paiement, dans les délais applicables, des impôts directs ou indirects, taxes, impositions, charges, cotisations sociales, charges ou contributions sociales, redevances, droits d'enregistrement ou de timbre ou taxes assimilées mis à la charge de la Société par la réglementation fiscale, ainsi que les intérêts, pénalités, amendes ou majorations y afférents exigibles (les "Impôts").
- b) Toutes les déclarations fiscales et d'une façon générale les formalités, documents, informations ou engagements imposés par la réglementation fiscale (servant notamment, mais sans que ceci soit limitatif, au calcul ou au contrôle du montant d'un Impôt ou de son assiette), ont été accomplis, souscrits ou déposés par la Société auprès des autorités

compétentes dans les formes et délais impartis par la réglementation fiscale et conformément à cette dernière.

- c) La Société n'est pas sujette à une vérification, enquête ou contrôle fiscal en cours. La Société n'a pas reçu de proposition de rectification, d'avis de vérification ou demande d'information en matière d'impôts, auquel il n'aurait pas été répondu de manière satisfaisante.
- d) La Société bénéficie du régime de transparence fiscale prévu par l'article 239 ter du Code général des impôts, et il n'est pas susceptible d'être remis en cause à raison d'activités passées ou en cours à la date des présentes.

9.2.8 Assurances

- a) La SCCV a souscrit toutes les assurances requises en application des lois et règlements compte tenu de son activité et les garanties et couvertures de ces assurances sont suffisantes compte tenu de l'activité de la Société. Toutes les primes exigibles de ces assurances ont été acquittées à bonne date par la Société.
- b) Aucune déclaration de sinistre n'a été effectuée par la Société ou un tiers sur le fondement des polices susvisées.

9.2.9 Situation locative

La Société n'a pas conclu de baux, contrats de sous-location et autres accords aux termes desquels elle aurait pris ou donné à bail un bien immobilier.

9.3 Déclaration de sincérité

Les Cédants certifient et garantissent que les déclarations, information et garanties qui sont données aux termes des présentes, sont exactes, sincères et véritables et qu'ils n'ont commis aucun fait, élément, information ou renseignement dont ils auraient connaissance et qui soit susceptible d'affecter de façon préjudiciable la situation actuelle ou future de la Société. A défaut les cessionnaires pourront obtenir réparation du préjudice qu'ils auront subi dans les conditions de droit commun.

9.4 Garantie

Dans l'hypothèse où postérieurement à la date des présentes, l'une des déclarations et garanties se révélerait inexacte, et dans l'hypothèse où il en résulterait un préjudice pour la Société ou les Cessionnaires, alors les Cédants s'engagent de manière solidaire conformément aux dispositions des articles 1313 et suivants du Code civil, à indemniser, selon le cas la Société ou les Cessionnaires à raison d'un tel préjudice, et ce sur demande de l'un ou l'autre des Cessionnaires.

Cet engagement d'indemnisation prendra fin le 30 novembre 2025, exception faite de toute déclaration se rapportant à des garanties dont la loi ou réglementation prévoit un délai de prescription plus long, lequel s'appliquera.

10. AGREMENT DE LA CESSION

En application des dispositions de l'article 13 des statuts de la Société, les Cédants ont notifié le projet de cession objet des présentes à la Société et à chacun des associés par lettres recommandées avec demande d'avis de réception dont une copie figure en [Annexe 26] en vue de requérir l'agrément de ces derniers.

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire réunie ce jour et dont la copie du procès-verbal figure en [Annexe 27], les cessions objet des présentes ont été agréées.

11. CAPACITE DES PARTIES

Les Cédants et le Cessionnaire ont la pleine capacité juridique pour s'obliger dans le cadre des présentes et de leurs suites et ne font l'objet d'aucune procédure d'apurement collectif du passif dans le cadre des lois et règlements en vigueur.

12. DECLARATIONS POUR L'ENREGISTREMENT

Les Parties déclarent que :

- la Société dont les parts sont présentement cédées n'est pas à prépondérance immobilière,
- que le nombre total de parts composant le capital de la Société est de 80,
- que cette cession est éligible à l'abattement de 23 000 euros prévu à l'article 726 du Code général des impôts, et que le montant à prendre en compte pour la liquidation des droits de mutation après application de l'abattement s'élève au minimum de perception, soit 25 Euros.

13. FORMALITES DE PUBLICITE – POUVOIRS

La présente cession sera signifiée à la Société dans les conditions prévues à l'article 1690 du Code civil.

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'originaux ou de copies des présentes en vue de l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

14. FRAIS ET DROITS

Les frais et droits liés aux présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Cessionnaire qui s'y oblige, et notamment les droits d'enregistrement susvisés.

Il est par ailleurs précisé que les Cédants et le Cessionnaire régleront, chacun en ce qui les concerne, les honoraires de leurs conseils respectifs.

Pour la rédaction du présent acte, les Cessionnaires ont été assistés par le service juridique du groupe dont ils dépendent.

Pour la rédaction du présent acte, les Cédants ont été assistés par le cabinet 08H08 Avocats pris en la personne de Maître Thierry Guyard, et dont le siège social se situe 81, boulevard de Coubertin à Angers (49).

15. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des Parties fait élection de domicile à son adresse mentionnée en tête des présentes ou à telle autre qu'elle notifierait ultérieurement aux autres Parties à la suite d'un changement de domicile ou de siège social.

16. NOTIFICATIONS

Toute demande, mise en demeure, sommation ou notification quelconque requise pour la mise en œuvre et l'exécution des dispositions du présent acte seront valablement faite selon l'une des formes suivantes :

- lettre recommandée avec demande d'avis de réception ;
- lettre remise en main propres contre datée et signée par le destinataire ou son représentant légal ;
- acte extrajudiciaire.

Tous les délais stipulés au présent acte sont des délais francs et courent à compter du jour suivant celui de la réception de la lettre ou de la notification de l'acte extrajudiciaire.

17. LITIGES – CONTESTATIONS

Tout litige survenant entre les signataires du présent acte de cession sur l'interprétation ou l'exécution de celui-ci et de ses suites sera soumis au Tribunal de commerce compétent territorialement.

18. NULLITE D'UNE STIPULATION

Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent acte serait déclarée nulle ou contraire à une disposition d'ordre public, elle sera réputée non écrite et toutes les autres stipulations du présent protocole resteront en vigueur et conserveront leur plein effet.

19. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties conviennent et acceptent de signer le présent acte par un processus de dématérialisation et de signature électronique, distribué par la société DocuSign.

Les Parties reconnaissent expressément que l'écrit électronique signé de manière dématérialisée i) constitue l'original du présent acte, ii) a la même force probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier, conformément à l'article 1366 du Code civil, et iii), en conséquence, vaut preuve du contenu du présent acte, de l'identité du signataire et de son consentement aux obligations et conséquences de faits et de droit qui en découlent.

Les Parties reconnaissent également que le processus de signature électronique du présent acte implique qu'une des Parties signe avant l'autre ou les autres. En conséquence, les Parties conviennent expressément que la signature du présent acte par une Partie ne constitue pas une offre ou un engagement unilatéral de volonté de celle-ci.

Les Cédants

Pour la SAS P2I
Représentée par la SARL ESENCYA GESTION
Elle-même représentée par son gérant, Monsieur Gilles Madre

Le 06 mars 2024

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

Pour la SAS ESENCYA
Représentée par son Président
Monsieur Gilles Madre

Le 06 mars 2024

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

P2I AMO
Représentée par P2I
Elle-même représentée par la SARL ESENCYA GESTION
Elle-même représentée par son gérant, Monsieur Gille Madre

Le 06 mars 2024

DocuSigned by:
Gilles MADRE
9D04D0B9428E4E0...

Les Cessionnaires

Pour KAUFMAN & BROAD
RHONES ALPES
Représentée par Monsieur
Anthony SUAUI, Directeur de
Développement

Le 06 mars 2024

DocuSigned by:
Suaui
7073AED95BB346A...

Pour SARL KAUFMAN & BROAD
SAVOIES
Représentée par Monsieur
Anthony SUAUI, Directeur
d'Agence Adjoint

Le 06 mars 2024

DocuSigned by:
Suaui
7073AED95BB346A...

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

Le 18/03/2024 Dossier 2024 00016818, référence 4904P01 2024 A 00884

Enregistrement : 25 € Penalties : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Stéphane CUEGNIET
Contrôleur principal
des Finances publiques

SCCV 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY
Société Civile de Construction-Vente au capital de 800 euros
Siège social : 17 quai du président Paul DOUMER 92400 Courbevoie
905 155 883 RCS NANTERRE

STATUTS

MIS A JOUR LE 06 MARS 2024

CERTIFIES CONFORMES

DocuSigned by:

E24D63F1690E416...

STATUTS

TITRE 1

Caractéristiques de la Société

Article 1 - Forme

Il est formé entre les propriétaires des parts ci-après créées et de celles qui pourront l'être ultérieurement une société civile en vue de la construction et la vente d'immeubles.

Cette société sera régie par les chapitres I et II du titre IX du livre III du Code Civil et les textes pris pour leur application, par les articles L.211-1 à L.211-4, R.211-1 à R.211-6 du Code de la Construction et de l'Habitation et par les présents statuts.

Elle se prévaudra de l'article 239 ter du Code Général des Impôts.

Article 2 – Objet social

La société a pour objet :

- L'acquisition d'un terrain situé 46 rue Jules Ferry et 4 rue des Murs Blancs à THONON-LES-BAINS (74), ainsi que tous immeubles et droits susceptibles de constituer des accessoires ou annexes desdits terrains,
- La construction sur ces terrains et tous terrains sis dans la même commune ou toute commune avoisinante, d'un ensemble immobilier,
- La vente de l'immeuble ou des immeubles construits ou à construire à tous tiers, sous quelque forme que ce soit, en totalité ou par fractions,
- L'obtention de toutes ouvertures de crédit, prêts et constitution de garanties s'y rattachant,
- Accessoirement, la location d'immeubles ou fractions d'immeubles en rapport avec la commercialisation de l'ensemble immobilier édifié,

Et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social, et susceptibles d'en faciliter la réalisation, dès lors qu'elles conservent un caractère civil et ne sont pas contraires aux dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

Article 3 - Dénomination Sociale

La société prend la dénomination de : 74003 THONON LES BAINS 46 JULES FERRY

Dans tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers, la dénomination sociale doit, si elle ne les contient pas, être précédée ou suivie immédiatement des mots « Société Civile » suivis de l'indication du capital social, et, éventuellement complétés par les mentions requises par le statut légal particulier auquel la société est soumise en vertu des dispositions de l'article 32 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Article 4 - Siège Social

Le siège social de la société est fixé au : 17, quai du président Paul DOUMER 92400 Courbevoie

Il pourra être transféré en tout autre endroit du même département ou des départements limitrophes sur simple décision de la gérance et partout ailleurs en vertu d'une décision extraordinaire de la collectivité des associés.

Article 5 – Durée

La durée de la société est fixée à 30 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée telle que prévue aux présents statuts.

TITRE II

Apports - Capital Social- Fonds Supplémentaires

Article 6 - Capital Social

Le capital social est fixé à la somme de HUIT-CENTS (800) euros.

Il est divisé en QUATRE-VINGTS (80) parts sociales de DIX (10) euro chacune, numérotées de 1 à 80, attribuées aux associés dans les proportions suivantes et en rémunération de leurs apports respectifs :

- SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES
78 parts numéros 1 à 78 soit 78 parts sociales,
- KAUFMAN & BROAD RHONE ALPES
2 parts numéros 79 à 80 soit..... 2 parts sociales

Article 7 - Augmentation et Réduction du Capital Social

- 1 - Le capital social peut, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés, être augmenté en une ou plusieurs fois, notamment, par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports en numéraire, par compensation ou en nature, tel que prévu à l'article 9 ci-après.
Mais si les attributaires de ces parts nouvelles n'ont pas déjà la qualité d'associé, ils devront être préalablement agréés par la collectivité des associés réunie en Assemblée Générale Extraordinaire.
- 2 - Le capital social peut être réduit en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Article 8 - Libération des Parts

1 - PARTS DE NUMERAIRE

Les parts de numéraire doivent être libérées par leurs souscripteurs à première demande de la Gérance et au plus tard quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La Gérance peut exiger la libération immédiate du montant de la souscription, ou la libération par fractions successives au fur et à mesure des besoins de la société.

La libération est effectuée en principe, au moyen de versement en numéraire. Toutefois, en cas d'augmentation de capital, elle peut avoir lieu par compensation avec une créance certaine, liquide et exigible envers 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, un mois après un commandement de payer resté infructueux.

Cette mise en vente est notifiée aux retardataires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec indication des numéros de parts en cause.

Elle est en outre publiée dans un journal d'annonces légales habilité pour le département du siège social.

Quinze jours après la publication, il est procédé à la vente des parts aux risques et périls des retardataires, aux enchères publiques, par le Ministère d'un Notaire, sans mise en demeure préalable et sans autre formalité.

Le prix de vente est imputé sur ce qui reste dû à la société par le retardataire, lequel reste passible de la différence ou profite de l'excédent.

Ces dispositions s'appliquent à toutes les parts en numéraire, en ce compris non seulement celles qui composent le capital initial, mais encore celles qui pourraient être créées à l'occasion d'une augmentation de capital.

Elles s'appliquent également en cas d'augmentation de capital par voie d'élévation du nominal des parts et, enfin, s'il y a lieu, à la prime d'émission dont est assortie une augmentation de capital.

Les sommes appelées par la Gérance deviennent exigibles 15 jours 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 dû en entier.

2 - PARTS D'APPORTS 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 disposition effective du bien apporté.

Article 9 - Fonds Supplémentaires Nécessaires à la Réalisation de l'Objet Social

- 1 - Les associés sont tenus de satisfaire proportionnellement à leurs droits dans le capital social, aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social pour autant que ces appels de fonds soient indispensables à l'exécution de contrats vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus.

Il en est de même pour les appels de fonds indispensables à l'achèvement de programmes dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, c'est-à-dire, quand la réalisation ou l'utilisation normale des constructions commencées ne sera possible que si l'ensemble du programme est achevé.

La décision de procéder à de tels appels de fonds est prise suite à la présentation d'un budget prévisionnel établi par la Gérance et approuvé par les associés soit en assemblée, soit par acte sous seing privé. La gérance en fixe le montant des fonds nécessaires et les met en recouvrement, en une ou plusieurs fois, selon les besoins de la société.

- 2 - Si un associé n'a pas satisfait aux obligations ci-dessus définies, ses droits pourront être mis en vente publique.

La décision de procéder à cette mise en vente est prise par les associés réunis en Assemblée Générale qui fixe la mise à prix.

L'Assemblée Générale est convoquée après une mise en demeure adressée à l'associé défaillant par acte extra judiciaire et restée infructueuse. En cas d'inaction de la Gérance, cette convocation peut valablement être effectuée par tout associé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 25 des présents statuts, le délai de la première convocation est d'un mois, l'Assemblée Générale ne pouvant se réunir qu'après notification à l'associé défaillant d'une mise en demeure restée infructueuse.

Sur première convocation, l'Assemblée Générale se prononce à la majorité des deux tiers du capital social et faute d'avoir réuni une telle majorité sur deuxième convocation à la majorité des deux tiers des droits sociaux présents ou représentés.

Les voix afférentes aux parts détenues par les associés à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

- 3 - Si l'Assemblée Générale décide la mise en vente publique des parts de l'associé défaillant, la Gérance notifie à tous les associés y compris l'associé défaillant, la date, l'heure et le lieu de l'adjudication.

La notification indique le montant de la mise à prix.

Elle est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et publiée dans un journal d'annonces légales habilité pour le département du siège social.

- 4 - L'adjudication ne peut avoir lieu que dix jours après l'envoi des lettres recommandées et la parution prévue au paragraphe 3 ci-dessus.

Elle est effectuée à la requête de la Gérance.

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

La société est seule qualifiée pour recevoir le prix d'adjudication et en donner quittance à l'adjudicataire.

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 ou conventionnelles grevant les droits sociaux de l'associé 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.

- 6 - 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. Les versements ainsi effectués par les coassociés du défaillant leur sont remboursés dès que possible.

- 7 - Les sommes appelées par la Gérance à titre d'appel de fonds supplémentaires décidés par l'Assemblée Générale deviennent exigibles vingt jours 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 du en entier.

Article 10 - Titres

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

TITRE III

Droits et Obligations des Associés

Sous-titre I Droit des Associés

Article 11 - Droits Attachés aux Parts Sociales

Chaque part donne droit dans la répartition des bénéfices et celle du boni de liquidation à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Elle donne également droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Article 12 - Indivisibilité et Transmission des Parts Sociales

1 - INDIVISIBILITE

Chaque part sociale est indivisible à l'égard de la société.

Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande du plus diligent.

Lorsque les parts sociales font l'objet d'un usufruit, le droit de vote appartient au nu propriétaire, sauf pour les décisions concernant l'affectation des bénéfices où il est réservé à l'usufruitier.

2 - TRANSMISSION ENTRE VIFS

A - Les cessions de parts devront faire l'objet d'un acte notarié ou sous seing privé et être notifiées à la société ou acceptées par elle, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Elles ne sont opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et après publication.

B - Les parts sont librement cessibles entre les associés. La cession des parts sociales, autres qu'entre associés, ne peut intervenir sans l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

C - A l'effet d'obtenir cette autorisation, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales, doit en informer la société représentée par son Gérant et chacun des associés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ou sa dénomination et le siège social s'il s'agit d'une personne morale, le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix de cession, ainsi que le délai dans lequel la cession projetée doit être réalisée. Pour être valable cette notification devra être accompagnée de la justification de la réalité de l'offre d'acquiescer du candidat cessionnaire.

Dans le mois de cette déclaration, une assemblée générale extraordinaire, convoquée par les soins de la gérance, statue sur l'acceptation ou le refus de la cession aux conditions fixées ci-après, à moins que, usant de la faculté qui lui est donnée par l'article 36 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 jours à compter 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 co-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 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 co-associés, y compris le cédant, dans un délai de trois 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 Judiciaire 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.

Au cas où tous les associés interviennent à l'acte de cession de parts et donnent leur accord à la cession, les formalités ci-dessus décrites sont inutiles, conformément à l'article 1854 du Code Civil.

F - Les dispositions des paragraphes A à E ci-dessus sont applicables à tous modes de cession entre vifs à titre onéreux ou gratuit, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique volontaire ou forcée ou en vertu d'une décision de justice et qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit. Elles sont également applicables aux apports de parts sociales à toutes personnes morales, même par voie de fusion, apports, scission ou autres opérations assimilées. En cas de fusion entre sociétés d'un même groupe économique, l'agrément des autres associés de la société civile ne sera pas nécessaire. Par personnes morales faisant partie du même groupe économique, on entend toute société ayant directement ou indirectement au moins 50 % du capital et des droits de vote d'une société associée ou dont le capital et les droits de vote sont possédés directement ou indirectement à concurrence d'au moins 50 % par une société associée.

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

H- Tout projet de nantissement de parts sociales est soumis à l'agrément des associés dans les conditions visées ci-dessus. Le consentement donné au projet de nantissement de parts emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts.

3- TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants, ses héritiers en ligne directe et son conjoint, lesquels ne sont pas tenus d'obtenir l'agrément des associés réunis en Assemblée.

Les autres héritiers et ayant droits de l'associé décédé (autres que ses héritiers en ligne directe) ne deviennent associés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Ils sollicitent cette autorisation de la manière prévue à l'alinéa précédent.

A défaut d'autorisation 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 leur auteur (ou à leur part dans ces droits) déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 13 - Dissolution d'une Personne Morale Associée

La dissolution d'une personne morale associée ne lui fait pas perdre sa qualité d'associé. Tout dévolutaire pour cause de disparition de la personnalité morale d'un associé doit, pour devenir associé, obtenir l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés. A défaut d'autorisation, le dévolutaire a droit à la valeur des parts sociales déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 14 - Fusion - Scission d'une Personne Morale Associée

Si une personne morale associée est absorbée par voie de fusion, celle à laquelle est dévolue son patrimoine ne devient elle-même associée qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Cette autorisation est sollicitée de la manière indiquée à l'article 13.

A défaut d'autorisation et conformément à l'article 1870-1 du Code Civil, la personne morale non autorisée est seulement créancière de la société et n'a droit qu'à la valeur des droits sociaux de son auteur, déterminée dans les conditions fixées par l'article 1843-4 du Code civil.

Il en est de même en cas de scission pour la ou les personnes morales auxquelles les parts sociales de la présente société sont dévolues.

Article 15 - Redressement Judiciaire - Liquidation Judiciaire

Si un associé est mis en état de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, cet associé cesse de faire partie de la société. Il n'en est plus que le créancier et a droit dans les six mois de l'achèvement à la valeur de ses droits sociaux déterminée conformément à l'article 1843-4 du Code Civil.

Article 16 - Comptes Courants d'Associés

Chaque associé pourra, mais seulement avec le consentement de ses coassociés, verser à la caisse sociale en compte courant les sommes dont la société aurait l'emploi. Ces sommes produiront, à défaut d'autres conventions, des intérêts au taux légal.

Il est notamment convenu entre les associés que les pertes éventuelles de chaque exercice seront compensées avec les comptes courants d'associés, ainsi qu'il l'est précisé à l'article 39 des présents statuts.

Sous-titre II Obligation des Associés

Article 17 - Contribution au Passif Social - Responsabilité des Associés

Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs parts dans le capital social à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

Toutefois, les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre les associés qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la société.

Les associés ne peuvent être poursuivis en 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'assurance qui garantit la responsabilité de celle-ci si le créancier n'a pas été indemnisé.

Article 18 - Information des Tiers

Il est tenu au siège social un registre coté et paraphé par un Gérant en fonction, à la date d'ouverture dudit registre.

Ce registre contient les noms, prénoms et domicile des associés d'origine, personnes physiques et s'il s'agit de personnes morales, leur raison sociale et l'adresse de leur siège ainsi que la quote-part des droits sociaux dont chacun est titulaire.

Sur ce registre sont mentionnés lors de chaque transfert de droits sociaux, les noms, prénoms et domiciles ou s'il y a lieu la raison sociale des nouveaux titulaires desdits droits, ainsi que la date de l'opération.

La Gérance est tenue de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande, le nom et le domicile réel ou élu de chaque associé.

Sous-titre III Dispositions diverses

Article 19 - Soumission aux Statuts et aux Décisions de l'Assemblée

Les droits et obligations attachés à chaque part, la suivent en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions régulièrement prises par les Assemblées Générales des associés et par la Gérance.

Article 20 - Scellés

Les héritiers et créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et documents de la société ou demander le partage ou la licitation ni s'immiscer dans les actes de son administration.

TITRE IV Fonctionnement de la Société

Sous titre I Administration

Article 21 - Gérance - Désignation - Révocation - Démission

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants pris parmi les associés ou en dehors d'eux, nommés par décision ordinaire des associés réunis en assemblée générale et statuant dans les conditions prévues ci-après à l'article "Assemblée générale ordinaire", pour une durée déterminée ou non.

Par exception, le premier gérant sera nommé dans les statuts et au cours de la vie sociale, par décision des associés.

A l'égard des tiers, le Gérant ou chacun des gérants engage la société par tous les actes entrant dans l'objet social.

L'opposition formée par un gérant aux actes de l'autre gérant est sans effet à l'égard des tiers à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les gérants consacrent aux affaires sociales le temps et les soins qui leur sont nécessaires. Leurs fonctions ne sont pas rémunérées.

Révocation :

La révocation d'un gérant associé ne peut intervenir que par la décision unanime des associés ou par décision de justice, pour cause légitime.

La révocation d'un gérant associé ne met pas fin à la société, laquelle continue entre le gérant révoqué devenu simple associé et ses coassociés à moins que, dans l'assignation en révocation ou, en dernière limite, avant que le

tribunal ait statué sur le fond en première instance, ces derniers aient notifié leur volonté de voir cesser la société si la révocation du gérant associé est décidée.

En cas de continuation de la société, l'associé gérant révoqué peut demander à se retirer de la société. Sa demande est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à ses coassociés dans le mois de la signification à lui faite de la décision définitive prononçant sa révocation. Elle est irrévocable.

Lorsque le gérant associé révoqué opte pour son retrait, celui-ci intervient par voie de cession de ses parts sociales à ses coassociés ou à telles autres personnes que ces derniers lui désignent, mais, dans le silence d'un coassocié, le retrait a lieu de plein droit par voie d'annulation des parts sociales du révoqué et réduction consécutive du capital social, et ceci avec effet à la date d'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de réception de la demande de retrait.

Le prix de cession ou la valeur de remboursement des parts annulées est fixé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil. Cette valeur s'impose aux parties concernées. Le paiement des sommes dues à l'associé retiré a lieu dans le délai de douze mois à compter de la date de notification à la société du rapport de l'expert chargé de déterminer la valeur susvisée, sans que ces sommes ne produisent intérêt.

Démission :

Les fonctions de gérant cessent également par sa démission. La démission du gérant associé ne met pas fin à la société, à moins que les autres associés ne déclarent unanimement vouloir dissoudre la société.

Le gérant notifie sa démission aux associés ou à ses coassociés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée deux mois au moins avant la date de clôture de l'exercice en cours, date à laquelle elle prend effet.

Si la cessation des fonctions de gérant résulte de son incapacité ou de l'interdiction à lui faite d'exercer le commerce ou d'administrer toute société ou entreprise, il lui sera fait application des dispositions de l'article 13 ci-dessus, en raison de sa qualité d'associé.

La décision d'acquisition prise par les coassociés du gérant révoqué s'impose aux deux parties lorsqu'elle a été régulièrement notifiée de sorte que, s'il est nécessaire, la plus diligente d'entre elles peut faire constater la cession par toute voie de droit.

De même, le révoqué comme le démissionnaire peut exiger par toute voie de droit, en faisant usage notamment des dispositions de l'article 1839 du code civil, toute modification statutaire et requérir toute publicité, rendues nécessaires par les événements intervenus.

L'associé gérant resté seul membre de la société pour une raison quelconque s'adjoindra un ou plusieurs nouveaux associés dans le meilleur délai, sans que celui-ci puisse excéder un an. A défaut, tout intéressé peut demander la dissolution de la société.

Sauf convention contraire des parties, toutes sommes dues à un autre titre que celui de la cession ou du remboursement de ses parts par la société au gérant associé révoqué qui se retire de la société et perd sa qualité d'associé, lui sont payées au plus tard le jour du versement de la valeur des parts sociales.

Article 22 - Gérance - Pouvoirs et Obligations de la Gérance

- 1 - La Gérance est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société en vue de la réalisation de l'objet social.

La Gérance peut donner toute délégation de pouvoirs à un associé ou à un tiers pour un ou plusieurs objets déterminés.

Les Gérants ont notamment les pouvoirs ci-après dont l'énumération n'est pas limitative mais purement énonciative :

- Ils représentent la société vis à vis de tout tiers et de toute administration,
- Ils achètent tout terrain et droit de construire,

- Ils cèdent ou échangent les immeubles qu'il sera nécessaire et ce, notamment, pour satisfaire aux prescriptions administratives,
- Ils stipulent toutes servitudes, acquièrent et cèdent toute mitoyenneté,
- Ils demandent tout permis de démolir et de construire, et toute autorisation administrative nécessaire ou utile à la réalisation de l'objet social,
- Ils établissent les devis descriptifs des constructions à réaliser, ils signent toutes conventions avec les hommes de l'art et passent tous marchés de travaux avec les entrepreneurs,
- Ils établissent tous états descriptifs de division et règlement de copropriété,
- Ils demandent toute autorisation de division et de lotissement,
- Ils vendent à l'amiable ou aux enchères, les immeubles construits par la société, soit en totalité, soit en partie, encaissent les prix et donnent quittance,
- Ils administrent les immeubles sociaux,
- Ils souscrivent les déclarations fiscales, paient les impôts et droits et taxes dus par la société.
- Ils font ouvrir au nom de la société auprès de toute Banque ou établissement de crédit, privés ou publics, tous comptes de dépôt ou compte courant et signent tous effets pour leur fonctionnement,
- Ils contractent tous emprunts et concèdent toutes hypothèques auprès de tout organisme public ou privé dans le but de permettre la réalisation de l'objet social,
- Ils contractent toutes assurances aux conditions qu'ils avisent,
- Ils exercent toute action judiciaire tant en demandant qu'en défendant,
- Ils engagent toutes procédures contre les associés défaillants,
- Ils consentent toute subrogation et toute mainlevée d'inscription de privilège ou d'hypothèque, opposition et autres empêchements avec ou sans paiement,
- Ils paient les sommes dues par la société,
- Ils se consentent ou consentent à tout tiers, toutes délégations de pouvoirs,
- Ils ont la signature sociale,
- Ils font tous actes nécessaires et prennent toutes mesures qu'ils jugent utiles pour l'exercice de leurs pouvoirs.

Sous-titre II

Assemblées Générales

SECTION I : Dispositions générales

Article 23 - Principes

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés. Ses délibérations, prises conformément aux présents statuts, obligent tous les associés, mêmes absents, incapables ou dissidents.

Chaque année, il doit être réuni une Assemblée Générale Ordinaire. Des Assemblées Générales, soit Ordinaires soit Extraordinaires, peuvent en outre être réunies à toute époque de l'année.

L'Assemblée Générale est présidée par le Gérant. Lorsque le Gérant n'est pas désigné parmi les Associés, ou en l'absence du Gérant, l'Assemblée est présidée par l'Associé possédant le plus grand nombre de parts.

Article 24 - Formes et Délais de Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Gérance.

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.

Si le Gérant s'oppose à la demande ou garde le silence, l'associé demandeur peut, à l'expiration du délai d'un mois à dater de sa demande, solliciter du Président du Tribunal Judiciaire statuant en la forme des référés, la désignation d'un mandataire chargé de provoquer la délibération des associés.

Les Assemblées sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

Les convocations ont lieu quinze jours au moins avant la date prévue pour la réunion de l'Assemblée.

Elles sont faites par lettres recommandées adressées à tous les associés

Les avis de convocation doivent indiquer l'ordre du jour de la réunion.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres qui participent à l'Assemblée par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 25 - Information des Associés

Dès la convocation, le texte des résolutions proposées et tous documents nécessaires 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 avec demande d'avis de réception.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée porte sur la reddition des comptes des Gérants, le rapport d'ensemble sur l'activité de la société, le texte des résolutions proposées et tous autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre simple, quinze 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.

En outre, tout associé a le droit de prendre par lui-même au siège social, connaissance de tous livres et documents sociaux, des contrats, factures, correspondances, procès-verbaux et plus généralement de tout document établi par la société ou reçu par elle.

Le droit de prendre connaissance emporte sur celui de prendre copie.

Dans l'exercice de ses droits, l'associé peut se faire assister d'un expert.

Article 26 - Assistance et Représentation aux Assemblées

Tous les associés, quelque soit le nombre de parts qu'ils possèdent, ont accès à l'Assemblée.

Tout associé peut se faire représenter aux Assemblées Générales par un autre associé de son choix.

Chaque membre de l'Assemblée dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente de parts.

Article 27 - Feuille de Présence

A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence.

Ce document indique quels sont :

- d'une part les associés présents,
- d'autre part, les associés représentés, en précisant le nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Par ailleurs, s'agissant des associés représentés, la feuille de présence fait connaître leur mandataire.

Les associés présents et représentés ainsi que les mandataires des associés représentés sont identifiés par leurs nom, prénom usuel, et leur domicile ou s'agissant des personnes morales, par leur dénomination, leur forme, leur siège et leur immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Les pouvoirs donnés par les associés représentés sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires des associés représentés, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Article 28 - Ordre du Jour

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Sous réserve des questions diverses qui ne doivent présenter qu'une minime importance, les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se rapporter à d'autres documents.

L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour.

Néanmoins, elle peut, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs Gérants et procéder à leur remplacement.

L'ordre du jour ne peut être modifié sur deuxième convocation.

Article 29 - Procès-Verbaux

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, cotées et paraphées dans la forme ordinaire, soit par un juge du tribunal, soit par le Maire ou Adjoint au Maire de la commune du siège de la société.

Le procès-verbal de délibération de l'Assemblée indique la date et le lieu de réunion, les noms, prénoms et qualité du Président, le mode de convocation, l'ordre du jour, le nombre des parts détenues par les associés présents ou représentés, les documents et rapports soumis à l'Assemblée, le texte des résolutions mises aux voix, un résumé des débats et le résultat des votes.

Il est signé par les Gérants et par le Président de l'Assemblée.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés conformes par un seul Gérant, ou par le secrétaire de l'Assemblée.

Après la dissolution de la société et pendant la liquidation, les copies ou extraits sont valablement certifiés conformes par un seul liquidateur ou par le secrétaire.

SECTION II : Assemblée générale Ordinaire

Article 30- Quorum- Majorité

L'Assemblée Générale Ordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant la moitié du capital est présente ou représentée.

Les décisions de l'assemblée générale ordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital.

Article 31 - Compétence - Attribution

L'Assemblée Générale annuelle entend le rapport de la Gérance sur les affaires sociales.

Elle discute, approuve, redresse ou rejette les comptes de l'exercice écoulé.

Elle statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme les Gérants.

Et plus généralement, elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

SECTION III : Assemblée générale Extraordinaire

Article 32- Quorum- Majorité

L'Assemblée Générale Extraordinaire est régulièrement constituée si la moitié au moins des associés possédant les deux tiers du capital est présente ou représentée.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire doivent, pour être valables, être adoptées par un ou plusieurs associés représentant au moins les deux tiers du capital.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est exigé. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire seront, dans ce cas, adoptées à la majorité simple des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Article 33 - Compétence - Attribution

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut apporter aux statuts, dans toutes leurs dispositions, les modifications quelles qu'elles soient, pourvu que ces modifications ne soient pas contraires à la Loi.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut notamment :

- Modifier l'objet social et plus généralement, procéder à toutes modifications statutaires,
- Augmenter ou réduire le capital social, procéder à toutes opérations portant sur le capital social,
- Transférer le siège social en n'importe quel endroit du territoire métropolitain lorsque ce transfert excède les pouvoirs attribués à la Gérance,
- Transformer la société en société de toute autre forme, si ce n'est en société en nom collectif, en société par actions simplifiée, transformations qui requièrent l'accord de tous les associés, ou en société en commandite, transformation qui requiert, outre la décision de l'Assemblée Extraordinaire, l'accord de tous les associés devant prendre alors le statut d'associé commandité.
- Prononcer à toute époque la dissolution anticipée de la société ou décider sa prorogation.
- A ce dernier égard, et conformément à 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,
- Se prononcer sur l'agrément de tout nouvel associé

SECTION IV : Décisions constatées par un acte

Article 34- Décisions Collectives Unanimes

Les associés peuvent 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 seing privé, sans être tenu d'observer les règles prévues pour la réunion des Assemblée Ordinaires ou Extraordinaires.

Les décisions ainsi prises sont mentionnées à leur date dans le registre des délibérations ci-dessus prévu.

La mention dans le registre contient obligatoirement l'indication de la forme, de la nature, de l'objet et des signataires de l'acte.

L'acte lui-même, s'il est sous seing privé ou sa copie authentique, s'il est notarié, est conservé par la société de manière à permettre la consultation en même temps que le registre des délibérations.

SECTION V : Décisions par consultations écrites

Article 35- Modalités des Consultations Ecrites

Les décisions relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire pourront résulter d'une consultation écrite.

Dans ce cas, le texte des résolutions proposées et les autres documents nécessaires à l'information des associés sont adressés à chacun d'eux par lettre recommandée avec avis de réception.

Chaque associé dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de la réception pour émettre son vote par écrit. Passé le délai de 20 jours à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée, les votes ne seront plus reçus.

Sous-titre III Résultats sociaux

SECTION I : Exercice social -Comptes annuels -résultats

Article 36 - Exercice Social

L'exercice social commence le 1^{er} décembre de chaque année civile et finit le 30 novembre de l'année civile suivante.

Par exception, l'exercice 2024 qui a débuté le 1^{er} janvier 2024 sera clôturé le 30 novembre 2024 et aura une durée de onze mois.

Article 37 - Inventaire - Comptes Annuels

Les écritures de la société seront tenues conformément aux lois et usages du commerce.

A la clôture de chaque exercice, les gérants dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Ils dressent également les comptes annuels : bilan, compte de résultat et annexe.

L'approbation des comptes annuels doit intervenir dans les six mois de clôture de l'exercice.

Article 38 - Affectation et Répartition des Résultats

1 - Affectation des résultats :

Chaque quote-part de résultat bénéficiaire ou déficitaire est affectée aux associés de plein droit, sous réserve de l'approbation des comptes par la collectivité des associés, exclusivement et directement par voie d'inscription au débit ou au crédit du compte-courant des associés, avec effet à la date de clôture de l'exercice, étant rappelé que le paiement de toute somme due par la société au titre du compte-courant des associés ne pourra, en tout état de cause, intervenir qu'à hauteur et dans la stricte limite des sommes dont la société aura la libre disposition à l'achèvement de l'opération de construction et ce conformément aux dispositions impératives du Code de la construction et de l'habitation.

Si la compensation opérée, entre la perte éventuelle d'un exercice et les sommes portées au crédit de chacun des comptes courants d'associés, faisait ressortir un solde dû par les associés, il sera immédiatement procédé à un appel de fonds auquel chacun des associés sera tenu de satisfaire.

Ces appels de fonds s'effectueront dans les formes et délais comme il est dit à l'article 10 des présents statuts.

2 - Répartition des résultats :

La répartition des résultats sera faite conformément à l'article 7 « CAPITAL SOCIAL ».

TITRE V **Dissolution - Liquidation**

Article 39 – Dissolution

- 1- La Société prend fin à l'expiration du terme fixé par les statuts ou pour toute autre cause prévue par l'article 1844-7 du Code civil, et notamment par la dissolution anticipée décidée par les associés à la majorité prévue pour les modifications statutaires.

Dans le cas où la Société est dépourvue de gérant depuis plus d'un an, tout intéressé peut demander au tribunal la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant l'expiration de la Société, les associés, statuant en assemblée dans les conditions de majorité des décisions extraordinaires, doivent être consultés à l'effet de décider de la prorogation de la Société.

- 2 - La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas la dissolution de plein droit de la Société. Tout intéressé peut demander cette dissolution si la situation n'a pas été régularisée dans le délai d'un an.

La dissolution, de la Société devenue unipersonnelle entraîne, si l'associé unique est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine de la Société à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, sous réserve du droit d'opposition des créanciers, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil.

Article 40- Liquidation

- 1- A l'expiration de la Société, ou en cas de dissolution anticipée pour quelque cause que ce soit, et sous réserve du cas prévu par l'article 1844-5, alinéa 3, du Code civil, la Société est aussitôt en liquidation et sa dénomination sociale est dès lors suivie de la mention « *Société en liquidation* ». Cette mention ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers.

La personnalité morale subsiste pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci.

- 2 – Les fonctions de la Gérance prennent fin par la dissolution de la Société sauf, à l'égard des tiers, par l'accomplissement des formalités de publicité de la dissolution.

Les associés, par une décision collective, nomment, parmi eux ou en dehors d'eux, un ou plusieurs liquidateurs dont ils déterminent les fonctions et fixent la rémunération ; le ou les Gérants alors en exercice peuvent être nommés liquidateurs.

Le ou les liquidateurs sont révoqués et remplacés selon les formes prévues pour leur nomination.
Leur mandat, sauf stipulation contraire, leur est donné pour toute la durée de la liquidation.

- 3 – La Gérance doit remettre ses comptes aux liquidateurs avec toutes pièces justificatives en vue de leur approbation par une décision collective ordinaire des associés.
Tout l'actif social est réalisé et le passif acquitté par le ou les liquidateurs qui ont à cet effet les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

La cession globale de l'actif de la Société ou l'apport de l'actif à une autre Société, notamment par voie de fusion, requiert le consentement unanime des associés.

- 4 – Pendant toute la durée de la liquidation, les liquidateurs doivent réunir les associés chaque année en Assemblée Ordinaire, dans les délais, formes et conditions prévus pour les Assemblées visées par l'article 25 des statuts.

Ils consultent en outre les associés, dans les délais et formes prévus à l'article 25 des statuts, chaque fois qu'ils le jugent utile ou qu'il y en a nécessité. Les décisions sociales, selon leur nature, sont alors prises dans les conditions des articles 31 ou 33 des statuts.

5 – En fin de liquidation, les associés statuent à la majorité prévue à l'article 33, sur le compte définitif de liquidation, le *quitus* de la gestion du ou des liquidateurs et la décharge de leur mandat. Ils constatent dans les mêmes conditions la clôture de la liquidation.

Si les liquidateurs négligent de convoquer l'Assemblée, le Président du Tribunal de Commerce, statuant par Ordonnance de référé, peut, à la demande de tout associé, désigner un mandataire pour procéder à cette convocation.

Si l'Assemblée de clôture ne peut délibérer ou si elle refuse d'approuver les comptes de liquidation, il est statué par décision du Tribunal de Commerce, à la demande du liquidateur ou de tout intéressé.

L'avis de clôture de la liquidation est publié conformément à la Loi.

6- Le produit net de la liquidation est partagé entre les associés dans les proportions de leurs parts de capital. Les associés peuvent toujours, d'un commun accord et sous réserve des droits des créanciers sociaux, procéder entre eux au partage en nature de tout ou partie de l'actif social.

TITRE VI

Juridiction compétente- Election de Domicile

Article 41 - Attribution de Juridiction

Toutes les contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés au sujet des affaires sociales, soit entre les associés et la société sont soumises aux tribunaux compétents du lieu du siège social.

Article 42 - Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties feront élection de domicile chacune en leur domicile respectif.

Fait à COURBEVOIE

Le 06 mars 2024

En autant d'exemplaires qu'il est requis par les textes en vigueur

SARL KAUFMAN & BROAD SAVOIES

Associée-gérant

Représentée par Monsieur Sylvère
HAMEL

DocuSigned by:

E24D63F1690E416...

KAUFMAN & BROAD

RHONE ALPES

Associée

Représentée par Monsieur
Sylvère HAMEL

DocuSigned by:

E24D63F1690E416...