

2 RUE MONTVINET LINAS

Société Civile de Construction Vente

Capital Social : 1000 euros

Siège social : 1 rue de la fontaine 91160 CHAMPLAN

Société en cours de constitution

STATUTS



LES SOUSSIGNES :

La société MV2 PROMOTION, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2 500 €, dont le siège social est fixé 32 Grande Rue - 78640 NEAUPHLE LE CHATEAU, immatriculée au RCS de Versailles sous le n° 535 329 569, représentée par son Président, Monsieur Damien Malfait, dument habilité aux présentes,

ET

La société ALVARIUM PROMOTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, sise à Champlan (91160), 1 rue de la fontaine, immatriculée au Registre du Commerce et des Société d'EVRY sous le N° 793 235 466, représentée par son Président, Monsieur Laurent Charlet, dument habilité aux présentes,

ET

La société SAULES RACINES, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 000 €, sise 2 rue des Saules - 78 250 Hardricourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le N° 841 414 659, représentée par son Président, Monsieur Yves VIRCHIEN, dument habilité aux présentes,

Lesquels déclarent :

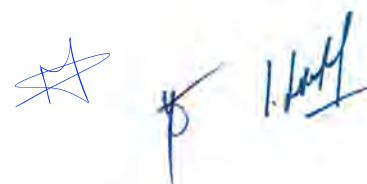
- ne pas et n'avoir jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement ou liquidation judiciaires ou cessation de paiement,
- ne pas se trouver dans une situation ou soumis à une mesure quelconque de nature à restreindre leur capacité ou leur pouvoir,
- ne pas tomber sous le coup des interdictions prévues par les articles L. 241-3 et L. 241-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Ont établi ainsi qu'il suit les statuts d'une Société Civile de Construction Vente qu'ils ont décidé d'instituer, ci-après désignée « **la société** ».

ARTICLE 1— FORME

Il est formé par les présentes, entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une Société Civile qui sera régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil et plus particulièrement des articles L211-1 à 4 et R211-1 à 6 du Code de la Construction et de l'Habitation, et par les présents statuts.

Cette société se prévautra des dispositions des textes portant aménagements fiscaux en faveur de la construction et spécialement des dispositions de l'article 239 Ter du Code général des impôts.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a star-like symbol, a stylized 'P', and a signature that appears to be 'I. Malfait'.

ARTICLE 2 — OBJET

La société a pour objet :

- La prise en bail à construction portant sur des terrains à bâtir, des volumes ou des immeubles destinés à être démolis, et notamment un terrain sis 2 rue Montvinet à Linas (91 310).
- L'aménagement et la construction sur ces terrains d'un ou de plusieurs ensembles immobiliers à usage d'habitation et notamment un programme immobilier terrain 2 rue Montvinet à Linas (91 310).
- La vente, en totalité ou par fractions, des immeubles construits, avant ou après leur achèvement.
- Le paiement de la part des loyers dont elle est redevable au titre du bail à construction sous forme de travaux au bénéfice du bailleur et sur son terrain.
- Et accessoirement, la location desdits immeubles en attente de leur commercialisation, les immeubles construits ne pouvant en aucun cas être attribués, en tout ou partie, en jouissance ou en propriété, aux associés en contrepartie de leurs apports
- aux fins de ce qui précède et plus généralement, pour les besoins de son activité ou du refinancement de son endettement, (i) la souscription de tout financement bancaire ou non, souscrit seul ou solidairement avec tout autre co-emprunteur solidaire ainsi que, le cas échéant, la souscription de tout contrat de couverture de taux, (ii) l'adhésion à tout système de gestion centralisée de trésorerie au sein du groupe auquel elle appartient et (iii) la participation à toute opération de trésorerie intra-groupe au sein du groupe auquel elle appartient, en particulier, l'octroi ou la réception de toute avance intra-groupe ;
- L'octroi de toutes sûretés personnelles ou réelles (en particulier, de toute hypothèque) sur ses actifs en garantie de ses obligations de paiement et de remboursement notamment au titre des financements visés ci-dessus ;
- Et d'une façon générale, toutes opérations se rattachant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, et à l'exclusion de toute opération susceptible de faire perdre à la société son caractère civil et/ou qui serait contraire aux dispositions des articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

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

ARTICLE 3 — DENOMINATION SOCIALE

La dénomination de la société est : « **2 RUE MONTVINET LINAS** ».



Dans tous les actes et documents émanant de la société, la dénomination sociale doit être précédée immédiatement des mots « Société Civile de Construction Vente » et de l'énonciation du capital social.

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

ARTICLE 4 — SIEGE SOCIAL

Le siège de la société est fixé 1 rue de la fontaine 91160 Champlan.

Il peut être transféré en tout autre endroit par une simple décision de l'assemblée générale ordinaire des associés, prise à la majorité des deux tiers.

ARTICLE 5 — DUREE

La durée de la société est de 10 années, à compter de la date de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf le cas de dissolution anticipée.

Cette durée peut être prolongée par décision prise par la collectivité des associés à la majorité prévue pour la modification des statuts.

ARTICLE 6 — FORMATION DU CAPITAL

Lors de la constitution de la société, il est fait par les associés fondateurs les apports en numéraires suivants:

- MV2 PROMOTION	330 €
- ALVARIUM PROMOTION	340 €
- SAULES RACINES	330 €

Soit une somme totale de mille (1 000) euros.

Cette somme sera versée dans la caisse sociale sur appel de la gérance.

ARTICLE 7 — CAPITAL — PARTS SOCIALES

Le capital social est fixé à mille (1000) euros. Il est divisé en mille (1000) parts sociales de 1 € chacune de valeur nominale.

Il est divisé en mille (1000) parts sociales de 1 € chacune, numérotées de 1 à 1000.



Ces parts sociales sont réparties entre les associés en représentation de leurs apports respectifs, soit dans les proportions suivantes :

MV2 PROMOTION 330 parts portant les numéros 1 à 330	330 parts sociales
ALVARIUM PROMOTION 340 parts portant les numéros 331 à 670	340 parts sociales
SAULES RACINES 330 parts portant les numéros 671 à 1 000	330 parts sociales

Total : 1000 parts sociales.

ARTICLE 8 — REPRESENTATION DES PARTS

Il n'est créé aucun titre représentatif des parts sociales. Le titre et les droits de chaque associé résultent simplement des présents statuts, des modifications qui leur seraient ultérieurement apportées et des cessions de parts sociales régulièrement consenties.

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

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

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

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

ARTICLE 9 — DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS

1- Droits aux bénéfices

A chaque part sociale sont attachés des droits égaux dans les bénéfices et l'actif social, sous réserve des dispositions de l'article L.211-1, dernier alinéa, du Code de la construction et de l'habitation.

2 - Obligation de satisfaire aux appels de fonds.



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

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

La contribution de l'associé aux pertes se détermine également à proportion de ses parts sociales. A l'égard des tiers, les associés répondent indéfiniment des dettes sociales à proportion de leurs parts sociales à la date de l'exigibilité ou au jour de la cessation des paiements.

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

" Les associés sont tenus du passif social sur tous leurs biens à proportion de leurs droits sociaux.

Les créanciers de la société ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après mise en demeure adressée à la société et restée infructueuse. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer à tout créancier social qui en fera la demande le nom et le domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

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

4 - Indivisibilité des parts sociales.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les copropriétaires d'une part sociale indivise sont représentés auprès de la société par un mandataire unique, choisi parmi les indivisaires ou en dehors d'eux, et qui, en cas de désaccord, est désigné en justice.

Pendant la durée de l'indivision, pour le calcul de la majorité en nombre d'associés lorsqu'elle est requise, chaque indivisaire non soumis à agrément compte comme associé. L'indivisaire par ailleurs propriétaire des parts sociales lui conférant la qualité d'associé, indépendamment de ses droits dans l'indivision, ne peut être compté qu'une fois. Ces dispositions sont applicables à chaque nu-propriétaire de parts sociales grevées d'usufruit.

L'usufruitier exerce seul le droit de vote attaché aux parts dont la propriété est démembreée.

ARTICLE 10 — FORME ET PUBLICITE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES

La cession de parts sociales doit être constatée par écrit. Elle est rendue opposable à la société dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil ou par transfert sur les registres de la société. Elle n'est opposable aux tiers qu'après accomplissement de ces formalités et sa publicité par dépôts en annexe au registre du commerce et des sociétés.



ARTICLE 11 — AGREMENT DES TRANSMISSIONS DE PARTS SOCIALES

1. Les parts sociales, librement cessibles entre associés, ne peuvent être cédées à d'autres personnes qu'avec le consentement de tous les associés. Cette disposition vise toutes les transmissions à titre onéreux ou gratuit, y compris celles au profit du conjoint, d'un ascendant ou d'un descendant du cédant, qu'elles portent sur la pleine propriété, la nue-propriété ou l'usufruit des parts sociales.

Le projet de cession est notifié, avec demande d'agrément, à la société et à chacun des associés. La gérance prend toutes les dispositions nécessaires pour consulter les associés sur ce projet.

Si l'agrément est refusé, les associés doivent acquérir les parts. Lorsque plusieurs d'entre eux veulent acquérir au total un nombre de parts excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie.

La société peut faire acquérir par un tiers les parts non acquises par les associés, ou procéder au rachat de ces parts en vue de leur annulation. Les dispositions de deux premiers alinéas du présent paragraphe sont applicables à la désignation du tiers acquéreur qui doit être agréé par tous associés, autres que le cédant.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, ou l'offre de rachat par la société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est fixé conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil. Les frais de l'expertise sont à la charge de la partie qui l'a demandée. Sauf convention contraire entre les parties, le prix d'achat ou de rachat est payé comptant.

Toutes les dispositions qui précèdent s'appliquent sans préjudice du droit du cédant de renoncer à son projet et de conserver ses parts, à condition que sa renonciation soit signifiée à la société avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle il a eu notification de toutes les indications prévues à l'alinéa précédent, y compris, le cas échéant, le prix déterminé par expertise.

Dans tous les cas où les parts sont acquises soit par des associés soit par des tiers désignés par eux ou rachetées par la société, si le cédant refuse de signer l'acte de cession après avoir été mis en demeure de le faire, la mutation est régularisée d'office par la gérance ou le représentant de la société, spécialement habilité à cet effet, qui signera en ses lieu et place l'acte de cession. A cet acte qui relate la procédure suivie, sont annexées toutes les pièces justificatives.

Si l'offre d'achat ou de rachat de la totalité des parts faisant l'objet du projet de cession n'est pas faite au cédant dans un délai de six mois à compter de la dernière des notifications dudit projet à la société et à chacun des associés, l'agrément à la cession est réputé acquis, à moins que les autres associés ne décident à l'unanimité, dans le même délai, la dissolution anticipée de la société. Dans ce dernier cas, le cédant peut rendre caduque cette décision en faisant connaître qu'il renonce à la cession dans le délai d'un mois à compter de ladite décision. Ces dispositions se rapportant à l'absence d'offre d'achat dans le délai imparti



sont applicables au cas où la société a notifié le refus d'agrément comme au cas où elle aurait omis de la faire.

2. Les transmissions de parts en cas de fusion, de scission ou de dissolution après réunion de toutes les parts en une seule main d'une personne morale associée sont soumises à agrément dans les conditions prévues au paragraphe 1 du présent article sauf si elles bénéficient à une personne déjà associée.
3. Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement donnant lieu à une publicité conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qui détermine le rang des créanciers nantis.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que celles prévues pour leur agrément à une cession de parts. La société doit notifier la décision des associés de consentir au projet de nantissement ou de refuser de l'agréer, dans le délai de deux mois à compter de la dernière des notifications de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai est assimilé à un agrément. Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté et veulent acquérir au total un nombre de part excédant celui des parts à acheter, il est procédé, sauf convention contraire entre les intéressés, à une réduction de leurs demandes tenant compte du droit de chacun d'eux d'acquérir à proportion du nombre de parts qu'il détenait antérieurement par rapport à celui des parts détenues par l'ensemble des acheteurs. S'il reste, après cette première opération, des parts non attribuées, celles-ci sont réparties dans la même proportion entre les acheteurs dont la demande n'a pas été entièrement servie. Si les associés ne se substituent pas à l'acquéreur pour la totalité des parts faisant l'objet de la vente forcée, la société peut procéder au rachat des parts en vue de leur annulation.

La réalisation forcée qui ne procède pas d'un nantissement auquel les autres associés ont donné leur consentement doit pareillement être notifiée, un mois avant la vente, aux associés et à la société. Les associés peuvent, dans ce délai, décider l'acquisition des parts, leur rachat en vue de leur annulation, ou la dissolution de la société, dans les conditions prévues au paragraphe 1, ci-dessus. Si la vente a eu lieu, les associés ou la société peuvent exercer leur faculté de substitution qui leur est reconnue à l'alinéa 3 du présent paragraphe. Le non-exercice de cette faculté emporte agrément de l'acquéreur.

4. En cas de décès d'un associé, la société n'est pas dissoute. Les parts sociales sont transmises librement par succession au profit de toute personne ayant déjà la qualité d'associé. Tous autres héritiers, conjoint ou ayants droit ne deviennent associés que s'ils ont reçu l'agrément de tous les associés survivants. Lorsque la succession est dévolue à une personne morale, celle-ci ne devient associée que si elle est agréée dans les mêmes conditions.

Tout héritier, ayant droit ou conjoint, qu'il soit ou non soumis à agrément, doit justifier, dans les meilleurs délais, de ses qualités héréditaires et de son état civil auprès de la gérance qui peut toujours exiger la production d'expéditions ou d'extraits de tous actes notariés établissant ces qualités.

Tant que subsiste une indivision successorale, les parts qui en dépendent ne sont prises en compte pour les décisions collectives que si un indivisaire au moins n'est pas soumis à agrément. Ceux des indivisaires qui répondent à cette condition ont seuls la qualité d'associé. S'il n'en existe qu'un, il représente de plein droit l'indivision ; s'il en existe plusieurs, ils doivent désigner un mandataire commun.

Tout acte de partage est valablement notifié à la société par le copartageant le plus diligent. Si les droits hérités sont divis, l'héritier ou l'ayant droit notifie à la société une demande d'agrément en justifiant de ses droits et qualités.

Si tous les indivisaires sont soumis à agrément, la société peut, sans attendre le partage, statuer sur leur agrément global. De convention essentielle entre les associés, elle peut aussi, à l'expiration d'un délai de six mois à compter du décès, intenter toute action appropriée devant la juridiction compétente du lieu d'ouverture de la succession pour obtenir qu'il soit procédé au partage de l'indivision dont le maintien empêche le fonctionnement normal de la société.

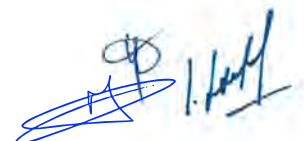
Lorsque les droits hérités sont divis, la société peut se prononcer sur l'agrément même en l'absence de demande de l'intéressé.

Les dispositions concernant la procédure d'agrément et les conséquences du refus d'un projet de cession entre vifs, sont applicables, en tant que de raison, aux mutations par décès. Toutefois, dans l'hypothèse où le refus d'agrément est signifié par la société sans demande préalable des intéressés accompagnée d'un projet de partage, le délai de six mois, à l'expiration duquel l'agrément est réputé acquis à défaut d'offre d'achat ou de rachat, court à compter de la notification de ce refus.

La valeur des droits sociaux payée au conjoint, aux héritiers et ayants droit qui ne deviennent pas associés, soit par les nouveaux titulaires des parts sociales soit par la société si celle-ci les a rachetées pour les annuler, est déterminée au jour du décès. En cas de contestation, l'évaluation est faite conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

Le conjoint, les héritiers et ayants droits non agréés ne peuvent déclarer renoncer à leur projet de partage pour écarter ou retarder l'achat ou le rachat des parts de leur auteur.

5. En cas de dissolution de la communauté par le décès de l'époux associé, le conjoint survivant et les héritiers doivent être agréés conformément aux dispositions du paragraphe 4, ci-dessus, à moins qu'ils n'aient déjà la qualité d'associé.



Il en est de même pour les héritiers si la liquidation résulte du décès du conjoint de l'époux associé, sans préjudice du droit qu'obtiendrait ce dernier, lors de la liquidation de la communauté, de conserver la totalité des parts inscrites à son nom.

Sous cette même réserve, la liquidation de communauté intervenant du vivant des époux ne peut attribuer définitivement au conjoint de l'associé des parts sociales, que si ce conjoint est agréé à l'unanimité des associés, la procédure d'agrément étant soumise aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus. Toutefois, à défaut d'agrément, le conjoint associé bénéficie d'une priorité d'achat pour assurer la conservation de la totalité des parts inscrites à son nom.

6. Si, durant la communauté de biens existant entre deux époux, le conjoint de l'époux associé notifie son intention d'être personnellement associé, postérieurement à l'apport ou à l'acquisition de parts effectué par son conjoint associé, conformément aux dispositions de l'article 1832-2 du code civil, il doit être agréé par une décision prise à l'unanimité des associés autres que son époux qui ne participe pas au vote.
7. Le projet de cession de parts ou de nantissement en vue d'un agrément, la renonciation au projet de cession, la date de réalisation forcée des parts sont notifiées par acte d'huissier de justice ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

S'il résulte d'un acte sous seing privé et s'il n'a pas été accepté par elle dans un acte authentique, le nantissement des parts sociales est signifié à la société par acte d'huissier de justice.

Les décisions de la société et des associés sur la demande d'agrément, le nom du ou des acquéreurs proposés, l'offre de rachat par la société sont notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutes autres notifications ou significations sont faites soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte d'huissier de justice. L'urgence justifie en outre, dans tous les cas, le recours à ce dernier procédé.

ARTICLE 12 — LIBERATION — AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

a) La libération du capital :

La libération du capital social sera effectuée au fur et à mesure des besoins de la société sur demande de la gérance aux associés.

b) Augmentation du capital

Par décision collective extraordinaire des associés, le capital peut être augmenté en une ou plusieurs fois par la création de parts nouvelles attribuées en représentation d'apports ou gratuitement par

incorporation au capital de tout ou partie des réserves et des bénéfices ou par voie d'élévation de la valeur des parts existantes.

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

c) Réduction du capital :

Le capital social peut également, par décision collective extraordinaire des associés, être réduit pour quelque cause que ce soit et de quelque manière que ce soit sauf par attribution à un ou plusieurs associés de tout ou partie du ou des immeubles construits par la société.

ARTICLE 13 — FONDS SUPPLEMENTAIRES NECESSAIRES A LA REALISATION DE L'OBJET SOCIAL

Les associés sont tenus de satisfaire aux appels de fonds nécessaires à l'accomplissement de l'objet social dans la proportion de leurs droits sociaux, pour autant que ces appels de fonds sont indispensables à l'appropriation des droits fonciers visés à l'article 2, à la poursuite des études, à l'exécution de contrats de vente à terme ou en l'état futur d'achèvement déjà conclus, à l'achèvement du programme de la société dont la réalisation, déjà commencée, n'est pas susceptible de division, ou encore de l'exécution, même survenant après l'achèvement d'obligations liées à la réalisation de l'objet social.

Ces appels de fonds sont adressés aux associés, au domicile réel ou élu de chacun d'eux par lettre simple ou par lettre recommandée.

Le gérant fixe l'époque et l'importance desdits appels de fonds en considération de la réalisation la plus rapide possible de l'objet social.

Un compte est ouvert dans les livres de la société au nom de chaque associé et ce compte est crédité du montant des appels de fonds auxquels il a répondu : il ne porte aucun intérêt sauf décision contraire des associés prise en Assemblée Générale Extraordinaire.



Le remboursement de ces appels de fonds est décidé par le gérant dans la mesure où la société dispose de liquidités suffisantes et où les sommes remboursées ne restent pas nécessaires à la société pour la poursuite et la réalisation de son objet.

A défaut par un associé de répondre à un appel de fonds fait par le gérant et sans préjudicier de la mise en vente de ses droits sociaux ci-après, les sommes appelées sont, dès la date prévue pour leur versement, productives d'un intérêt qui court de plein droit au profit de la Société au taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE, en vigueur à cette date, majoré de six points.

Lorsqu'un associé n'a pas répondu à un appel de fonds effectué dans les conditions sus-indiquées et après réitération de celui-ci par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ses droits dans la société peuvent, un mois après mise en demeure faite par acte extra-judiciaire et restée infructueuse, être mis en vente publique à la requête du gérant autorisé par une décision de l'Assemblée Générale fixant la mise à prix et statuant dans les conditions ci-après.

Sur première convocation effectuée dans les conditions prévues aux statuts, l'Assemblée Générale doit se prononcer à la majorité des deux tiers du capital social et sur deuxième convocation effectuée dans les conditions prévues aux statuts, à la majorité des deux tiers des droits sociaux des titulaires présents ou représentés.

Toutefois, les parts détenues par les associés à l'encontre desquels est requise la mise en vente ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.

La vente a lieu pour le compte de l'associé défaillant et à ses risques, par-devant Notaire, après publication de la mise en vente et de ses conditions, au moins quinze jours à l'avance dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social, et notification de cette mise en vente par lettre recommandée avec avis de réception à l'associé défaillant, ainsi qu'à tous les autres associés au domicile réel ou élu de chacun d'eux.

Si la vente a lieu, chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours francs à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs en proportion du nombre de parts qu'ils détenaient lors de la notification de la vente forcée. Si aucun associé n'exerce la faculté de substitution, la



société peut racheter les parts en vue de leur annulation. Le non exercice de cette faculté de substitution, emporte agrément du bénéficiaire de la réalisation forcée.

Les sommes provenant de la vente sont affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société. Ce privilège l'emporte sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Si des nantissements ont été constitués sur les parts vendues en application de l'article L 211-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le droit de rétention des créanciers nantis n'est opposable ni à la société, ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

Jusqu'à la vente des parts de l'associé défaillant, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits au défaillant, en ses lieu et place.

En dehors des appels de fonds prévus ci-dessus, chaque associé peut consentir à la société des prêts dont les conditions et taux d'intérêt sont fixés par la gérance.

Si un associé est défaillant et si la gérance en fait la demande par lettre recommandée avec accusé réception, les autres associés sont tenus de répondre aux appels de fonds faits à cet associé, en ses lieu et place, au prorata de leurs droits sociaux.

Chaque associé pourra au surplus consentir à la société un ou des prêts dont le taux et les conditions de remboursements seront fixés d'un commun accord entre lui et la gérance.


ARTICLE 14 — PROCEDURE DE LA VENTE FORCEE

Si un associé ne répond pas aux appels de fonds visés à l'article 13 (strictement nécessaires à la réalisation de l'objet social tel qu'il a été défini ci-dessus), la gérance peut, un mois après mise en demeure restée infructueuse, requérir la mise en vente publique de ses droits par décision de l'assemblée générale en fixant la mise à prix. En cas de défaillance de la gérance sur ce point, l'assemblée générale pourra être convoquée par tout associé.

L'assemblée générale se prononce :

- Sur première convocation, à la majorité des deux tiers du capital,
- Sur deuxième convocation, à la majorité des deux tiers des droits sociaux dont les titulaires sont présents ou représentés.

Les parts détenues par les associés défaillants (à l'encontre desquels la mise en vente est à l'ordre du jour de l'assemblée) ne sont pas prises en compte pour le calcul des majorités requises.



La vente devra être notifiée à tous les associés y compris l'associé défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception et publiée dans un journal d'annonces légales du lieu du siège social. La notification portera sur la date, l'heure, le lieu et la vente et le montant de la mise à prix.

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

Les sommes provenant de la vente seront affectées par privilège au paiement des dettes de l'associé défaillant envers la société ainsi qu'envers les autres associés, ce privilège emportant sur toutes les sûretés réelles conventionnelles grevant les droits sociaux du défaillant. Il en résulte que si des nantissements ont été constitués sur les parts ayant fait l'objet de la vente forcée, le droit de rétention de droits sociaux des créanciers nantis n'est opposable ni à la société ni à l'adjudicataire des droits sociaux.

ARTICLE 15 — NANTISSEMENT DES PARTS

a) Nantissement au profit des tiers :

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté, soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées, signifié à la société ou accepté par elle dans un acte authentique et donnant lieu à une publicité dont la date détermine le rang des créanciers nantis. Ceux dont les titres sont publiés le même jour viennent en concurrence. Le privilège du créancier gagiste subsiste, sur les droits sociaux nantis, par le seul fait de la publication du nantissement.

Tout associé peut obtenir des autres associés leur consentement à un projet de nantissement dans les mêmes conditions que leur agrément à une cession de parts selon la procédure décrite à l'article 12.

Le consentement donné au projet de nantissement emporte agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts sociales à la condition que cette réalisation soit notifiée un mois avant la vente aux associés et à la société.

Chaque associé peut se substituer à l'acquéreur dans un délai de cinq jours, à compter de la vente. Si plusieurs associés exercent cette faculté, ils sont réputés acquéreurs à proportion du nombre de parts qu'ils détenaient antérieurement. Si aucun associé n'exerce cette faculté, la société peut racheter elle-même les parts en vue de leur annulation.

b) Nantissement au profit de la société :

Les parts sociales peuvent également être données en nantissement dans les mêmes conditions au profit de la société pour garantir le paiement des appels de fonds.



ARTICLE 16 — RETRAIT D'UN ASSOCIE

L'associé qui ne dispose pas d'acheteur pour ses parts sociales ne peut pas se retirer de la société sans autorisation donnée par une décision unanime des autres associés. Toutefois, son retrait de la société peut être autorisé par décision de justice, s'il est fondé sur de justes motifs.

L'associé autorisé à se retirer a droit à la valeur de ses droits sociaux qui sont achetés soit par les autres associés soit par des tiers désignés par eux, ou rachetés par la société elle-même. En cas de contestation cette valeur est fixée conformément aux dispositions de l'article 1843-4 du code civil.

L'associé qui se retire ne peut prétendre à la reprise du bien qu'il a apporté et qui se trouve encore en nature dans l'actif social, cette reprise ne pouvant s'exercer qu'après la dissolution et la liquidation de la société.

La valeur des droits sociaux de l'associé qui se retire est payable comptant au jour de la réalisation effective du rachat.

Lorsqu'un associé a demandé à se retirer de la société conformément aux dispositions ci-dessus, les autres associés peuvent à l'unanimité décider la dissolution anticipée de la société.

ARTICLE 17 — ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

La société est gérée par une ou plusieurs gérants associés ou non, personnes physiques ou morales nommés pour une durée limitée ou non, par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Tout gérant est révocable dans les mêmes conditions. La révocation peut également être prononcée par les tribunaux pour cause légitime, à la demande de tout associé.

S'il est associé, le gérant révoqué conserve ses parts sociales ; il ne peut se retirer de la société que dans les conditions prévues à l'article 16, sans pouvoir invoquer un droit de retrait résultant directement de sa révocation.

Tout gérant peut renoncer ses fonctions à condition de notifier sa décision à tous les associés, par lettre recommandée avec accusé de réception, trois mois au moins avant la prise d'effet de sa démission.

Le gérant qui était associé et vient à perdre cette qualité, soit en cédant la totalité de ses parts, soit en se retirant de la société par application des dispositions de l'article 16 est réputé démissionnaire d'office.

Dans les rapports entre associés, le gérant peut accomplir tous les actes de gestion que demande l'intérêt de la société. S'il y a plusieurs gérants, ils exercent séparément ces pouvoirs, sauf le droit qui appartient à chacun de s'opposer à une opération avant qu'elle ne soit conclue.

Dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social. En cas de pluralité de gérants, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs. L'opposition formée par un



gérant aux actes d'un autre gérant est sans effet à l'égard des tiers, à moins qu'il ne soit établi qu'ils en ont eu connaissance.

Les gérants peuvent percevoir une rémunération de leurs fonctions, fixée par une décision collective prise dans les mêmes conditions que la décision qui les nomme. Ils ont droit, sur justification, au remboursement des frais exposés dans l'exercice de leurs fonctions.

Les gérants ont tout pouvoir de signature en vue de la régularisation des actes notariés d'achat et de revente du programme « Le Clos St Merry 2, rue Montvinet 91310 LINAS » qu'il s'agisse de l'achat de terrain 2, rue Montvinet 91310 LINAS ou d'une prise en bail à construction de tout ou partie de ce terrain ou encore de la revente par lots ou en VEFA de l'opération réalisée au 2, rue Montvinet 91310 LINAS, sans qu'une assemblée générale extraordinaire ne soit nécessaire.

Les gérants ont tout pouvoir de signature en vue de la résolution de recours de tiers, par la signature de tout protocole d'accord, sans qu'une assemblée générale extraordinaire ne soit nécessaire.

Les gérants ont tout pouvoir de signature dans le cadre du référé préventif et de l'archéologie préventive sans qu'une assemblée générale extraordinaire ne soit nécessaire.

ARTICLE 18 — DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES

Les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises par les associés et résultent, au choix de la gérance, soit d'une assemblée générale, soit d'une consultation écrite des associés. Les décisions peuvent encore résulter du consentement de tous les associés exprimés dans un acte.

Tous associé a le droit de participer aux décisions collectives et de se faire représenter à une assemblée par un autre associé.

La convocation d'une assemblée ou la consultation écrite des associés est faite par la gérance. Un associé non gérant peut à tout moment, par lettre recommandée, demander à la gérance de provoquer une délibération des associés sur une question déterminée.

En cas de tenue d'une assemblée, celle-ci a lieu au siège social ou dans tout autre endroit de la même ville.

L'assemblée est présidée par un gérant ou, le cas échéant, par le mandataire de justice chargé de la convoquer. A défaut, elle est présidée par un associé désigné à la majorité des associés présents ou représentés.



En cas de consultation écrite, chaque associé dispose d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des documents qui doivent lui être adressés pour émettre son vote par écrit. Passé ce délai, les votes ne seront plus reçus.

Sous réserve des dispositions spéciales des présents statuts fixant des conditions particulières de majorité ou exigeant l'unanimité pour certaines décisions déterminées, les décisions collectives, pour être valablement prises, doivent être adoptées par un ou, plusieurs associés représentant plus de la moitié du capital si elles ne comportent aucune modification des statuts ; et, celles qui comportent au contraire une telle notification ne peuvent être valablement prises qu'à la majorité des associés représentant au moins les deux tiers du capital social. En aucun cas, la modification des statuts ne peut augmenter les engagements d'un associé sans son consentement.

Nonobstant ce qui précède, toutes décisions ou conventions quelconques concernant la société et relevant de la compétence des assemblées, y compris l'approbation des comptes, seront valablement constatées ou conclues par acte sous signature privée ou notarié si tous les associés concourent auxdits actes soit par eux-mêmes, soit par mandataire associé.

ARTICLE 19 – EXERCICE SOCIAL

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

Par exception, le premier exercice commencera le jour de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés et se terminera le 31 décembre 2025.

ARTICLE 20 — REDDITION ANNUELLE DES COMPTES

La gérance doit, au moins une fois dans l'année, rendre compte de sa gestion aux associés dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires. A cet effet, elle établit les comptes en conformité des usages ou de la réglementation applicable dans l'activité exercée qui permettront de dégager le résultat de la période considérée.

ARTICLE 21 — AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les bénéfices distribuables, constitués par les bénéfices nets de l'exercice diminués des pertes antérieures et augmentés des reports bénéficiaires, sont affectés par décision collective des associés qui, sur la proposition de la gérance, peuvent, en tout ou en partie, les reporter à nouveau, les affecter à des fonds de réserve généraux ou spéciaux ou les distribuer proportionnellement aux parts.



Les associés peuvent décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont ils ont la disposition.

ARTICLE 22— LIQUIDATION — PARTAGE

La dissolution met fin aux fonctions des gérants. Le liquidateur est nommé par décision collective adoptée par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si les associés n'ont pu nommer un liquidateur, celui-ci est désigné, à la demande de tout intéressé, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant sur requête.

Le liquidateur représente la société et dispose des pouvoirs les plus étendus pour achever les affaires en cours, réaliser, même à l'amiable, l'actif social, payer le passif exigible et répartir le solde disponible, sous réserve des dispositions ci-dessous concernant la reprise d'un apport en nature. L'acte de nomination peut apporter des restrictions à ces pouvoirs sans que celles-ci doivent être adoptées aux conditions requises pour la modification des statuts. Ces restrictions ne sont opposables aux tiers qu'à condition d'avoir été publiées en même temps que la nomination, conformément à la réglementation en vigueur.

Sauf disposition contraire de l'acte de nomination, si plusieurs liquidateurs ont été nommés, ils peuvent exercer leurs fonctions séparément. Toutefois les documents soumis aux associés sont établis et représentés en commun.

Après paiement des dettes et remboursement du capital social, l'actif net est partagé entre les associés à proportion de leurs parts sociales. Les règles concernant le partage des successions, y compris l'attribution préférentielle, sont applicables.

Tout bien apporté qui se retrouve en nature dans la masse partagé est attribué, sur sa demande, et à la charge de soulte s'il y a lieu, à l'associé qui en avait fait l'apport. Cette faculté s'exerce avant tout autre droit à une attribution préférentielle.

Lorsque la dissolution est prononcée par l'associé unique, elle entraîne au profit de celui-ci la transmission universelle du patrimoine de la société, sans qu'il y ait lieu à liquidation, dans les conditions fixées par la loi.

ARTICLE 23 — NOMINATION DE LA GERANCE

Il est annexé aux présents statuts un acte de nomination des premiers gérants.



**ARTICLE 24 — PREMIER EXERCICE SOCIAL — JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE
—IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Jusqu'à l'immatriculation, les rapports entre les associés sont régis par le présent contrat de société et par les principes généraux du droit applicable aux contrats et obligations.

La gérance est habilitée à passer et à souscrire dès ce jour, pour le compte de la société en formation, les actes et engagements entrant statutairement dans ses pouvoirs. Ces actes et engagements seront repris par la société et réputés avoir été faits et souscrits par elles dès l'origine après leur approbation par la collectivité des associés aux conditions requises pour les décisions qui ne modifient pas les statuts, postérieurement à l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés. A défaut d'une décision spéciale, l'approbation des comptes du premier exercice social emportera cette reprise.

Cette habilitation donnée à la gérance pour acquérir au nom de la société, résulte des dispositions de l'article 6, alinéa 3, du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 ; en conséquence, l'immatriculation de la société emportera reprise de cet engagement par la société.

La gérance est également habilitée à signer pour le compte de la société tout acte de prêt nécessaire à toute acquisition de terrains à bâtir et à la réalisation des opérations de construction-vente sur ces terrains, et à consentir au prêteur toute garantie qui serait demandée pour la mise en place du concours financier.

A cet effet, tous pouvoirs sont conférés au gérant aux fins de signer l'acte de Bail à Construction sur les parcelles sises sur la commune de Linas.

ARTICLE 25 — PUBLICITE — POUVOIRS

Tous

pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet d'accomplir toutes les formalités de publicité prescrites par la loi.

Fait à Champlan le 22 mai 2024, en cinq (5) exemplaires originaux.

**Pour la société MV2 PROMOTION
M. Damien Malfait**

MV² PROMOTION
32, Grande Rue - 78 640 Neauville-Le-Château
S.A.S. au capital de € 100 000
535 329 569 R.C.S. de Versailles

**Pour la société ALVARIUM PROMOTION
M. Laurent Charlet**

ALVARIUM PROMOTION
SAS ALVARIUM
Siège : 1 rue de la Fontaine - 91160 Champlan
06 35 49 32 90 • 01 39 23 86 20
contact@alvarium-promotion.fr
Siret : 793 295 083 R.C.S. EVRY
N° TVA Intracommunautaire : FR75793295466

**Pour la société SAULES RACINES
M. Yves Virchien**

Saules Racines SAS
2 rue des Saules
78250 HARDICOURT
SIRET: 841 414 659 00018 APE 4110A

2 RUE MONTVINET LINAS

Société Civile de Construction Vente
Capital Social : 1000 euros
Siège social : 1 rue de la Fontaine – 91 160 CHAMPLAN

Société en cours de constitution

Les soussignés :

La société MV2 PROMOTION, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2 500 euros, dont le siège social est fixé 32 Grande Rue - 78640 NEAUPHLE LE CHATEAU, immatriculée au RCS de Versailles sous le n° 535 329 569,

Et

La société ALVARIUM PROMOTION, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, sise à Champlan (91160), 1 rue de la fontaine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le N° 793 235 466,

La société SAULES RACINES, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 000 €, sise 2 rue des Saules - 78 250 Hardricourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le N° 841 414 659,

Se sont réunis à l'issue de la signature des statuts de la Société pour désigner d'un commun accord le(s) premier(s) gérant(s) de la société, conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de ladite société.

A cet effet, ils ont convenu ce qui suit :

1. Nomination du (des) gérant(s)

Les soussignés nomment en qualité de gérant (s) de la société :

- La société **MV2 PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 2 500 euros, dont le siège social est fixé 32 Grande Rue – 78 640 NEAUPHLE LE CHATEAU, immatriculée au RCS de Versailles sous le n° 535 329 569,
- **La société ALVARIUM PROMOTION**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 €, sise à Champlan (91160), 1 rue de la fontaine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le N° 793 235 466,

Qui n'entreront effectivement en fonction qu'à partir du jour où la société aura été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés,

et déclarent accepter les fonctions de gérant qui viennent de leur être confiées.

Ils affirment n'exercer aucune autre fonction, et n'être frappés d'aucune incapacité, interdiction ou déchéance susceptible de les empêcher d'exercer ce mandat.

2. Pouvoir des gérants

Les gérants exerceront leurs fonctions dans le cadre des dispositions légales et réglementaires et dans les conditions prévues à l'article 17 des statuts.

3. Rémunération des gérants

Les gérants ne percevront aucune rémunération pour l'exercice de leurs fonctions.

Fait à CHAMPLAN,

Le 22 mai 2024 en autant d'originaux que nécessaire pour le dépôt d'un exemplaire au siège social et l'exécution des diverses formalités légales.

MV2 PROMOTION

Représentée par Damien MALFAIT

Signature et mention manuscrite "lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de gérant".

Lu et approuvé et bon pour acceptation de gérant

MV² PROMOTION

32, Grande Rue - 78 640 Neauphle-Le-Château
S.A.S. au capital de 2 500 €
535 329 569 R.C.S. de Versailles

ALVARIUM PROMOTION

Représentée par Laurent CHARLET

Signature et mention manuscrite "lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de gérant".

Lu et approuvé et bon pour acceptation des fonctions de gérant



ALVARIUM PROMOTION

Siège : 1 rue de la fontaine 91160 Champlan
06 35 41 87 90 • 01 70 26 86 26
laurent.charlet@alvarium-promotion.fr
Siret : 793 235 466 00026 R.C.S. EVRY
N°TVA Intracommunautaire : FR75793235466

SAULES RACINES

Représentée par Yves VIRCHIEN

Saules Racines SAS

2 rue des Saules
78250 HARDRICOURT
SIRET 841 414 659 00018 APE 4110A